

GRUPO M&M CONSULTORÍA SAS

INFORME ACTIVIDADES MES 1 (08 ABRIL 2026 – 06 MAYO 2026)

PLAZA DE MERCADO COMUNA SANJOSÉ ENTRE CALLES 23 Y 24 Y ENTRE CALLES 14 Y 15

CONTRATO 2026-03-050 – “REALIZACION DE LA CONSULTORIA DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS, A NIVEL DE FASE 3 PARA EL NUEVO EDIFICIO MULTIPLE DE LA PLAZA DE MERCADO DE MANIZALES A CONSTRUIRSE EN UN LOTE UBICADO ENTRE CALLES 23 Y 24 Y ENTRE CARRERAS 14 Y 15 DE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES”

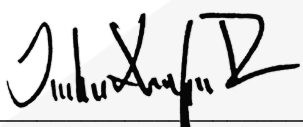


**MANIZALES
2026**

CONTROL DE REVISIONES Y APROBACIÓN

REGISTRO DE MODIFICACIONES

REPORTE DE ELABORACIÓN Y REVISIÓN		
Versión No.	Fecha de modificación	Observaciones
01	06/05/2026	Versión inicial
01	12/05/2026	Atención observaciones Supervisión

ELABORACIÓN	 ARQ. JOHN ALEJANDRO RICO VARGAS M.P. A25202005-80038003
REVISIÓN	ARQ. PATRICIA PAOLA CUBILLOS LOPEZ M.P. A25902013-1053776497

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	5
2.	INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO	5
2.1.	Características Contractuales	5
2.2.	Garantías Expedidas	5
3.	DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO	7
3.1.	Descripción del proyecto	7
3.2.	Localización general del proyecto	8
4.	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	8
5.	ACTIVIDADES EJECUTADAS POR LA CONSULTORÍA	16
5.1.	Firma del acta de inicio	16
5.2.	Visita al lugar de intervención	16
5.3.	Cronograma de actividades:	17
5.4.	Plan de trabajo y organigrama:	18
5.5.	Componente Topográfico.	19
5.6.	Componente Estudio de Suelo.	22
5.7.	Componente de Arquitectura	28
5.8.	OTRAS ACTIVIDADES	31
6.	COMITÉS DE SEGUIMIENTO	31
6.1.	Comité N°1 del 16/04/2026:.....	31
6.2.	Comité de Curaduría Concepto de Norma N° 1 del 20/04/2026:	32
6.3.	Comité N°2 del 23/04/2026:.....	32
6.4.	Comité N°3 del 30/04/2026:.....	33
6.5.	Comité de Curaduría Concepto de Norma N° 2 del 04/05/2026:	33
7.	CONCLUSIONES	34
8.	ANEXOS	34
	Tabla 1. Ficha Técnica Contrato N° 2026-03-050.....	5
	Tabla 2. Relación Pólizas de Cumplimiento	6
	Tabla 3. Relación Pólizas de Cumplimiento	7
	Tabla 4 Obligaciones generales del contratista.....	9
	Tabla 5. Obligaciones específicas del contratista	11

Ilustración 1 Avance reportado MS Project	8
Ilustración 2. Localización del proyecto	8
Ilustración 3 Visita al lugar del proyecto	17
Ilustración 4 Cronograma del contrato	18
Ilustración 5. GPS-1/Posicionamiento	19
Ilustración 6. GPS-2/Posicionamiento	20
Ilustración 7. Levantamiento Topográfico	20
Ilustración 8. Catastro de Redes	21
Ilustración 9. Nivelación Geométrica de los deltas y pozos	21
Ilustración 10. Registro Fotográfico	22
Ilustración 11 . Registro Fotográfico	23
Ilustración 12. Registro Fotográfico	23
Ilustración 13. Registro Fotográfico	24
Ilustración 14. Registro Fotográfico	24
Ilustración 15 . Registro Fotográfico	25
Ilustración 16. Registro Fotográfico	25
Ilustración 17. Registro Fotográfico	25
Ilustración 18. Registro Fotográfico	26
Ilustración 19. Registro Fotográfico	26
Ilustración 20. Registro Fotográfico	26
Ilustración 21. Registro Fotográfico	27
Ilustración 22. Registro Fotográfico	27
Ilustración 23. Registro Fotográfico	27
Ilustración 24. Registro Fotográfico	28
Ilustración 25. Registro Fotográfico	28
Ilustración 26. Reunión Comité Curaduría	29
Ilustración 27. Reunión Comité Curaduría	30
Ilustración 28. Avance Esquema Básico	31

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe presenta el avance, desarrollo periódico y seguimiento de las actividades correspondientes a los estudios y diseños para la nueva Plaza de mercado, Comuna San José en el marco del **Contrato de Consultoría N° 2026-03-050** suscrito con el contratista Grupo M&M Consultoría SAS.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

A continuación, se presenta el seguimiento al cronograma, actividades contractuales y el estado actual de ejecución del proyecto durante el **mes 1 de contratación**, correspondiente al periodo comprendido entre el **08 de abril y el 06 de mayo de 2026**.

2.1. Características Contractuales

Tabla 1. Ficha Técnica Contrato N° 2026-03-050

N° Del Contrato	2026-03-050
Objeto	Realización de la consultoría estudios y diseño técnicos, a nivel de fase 3 para el nuevo edificio múltiple de la plaza de mercado de Manizales, a construirse en un lote ubicado entre calle 23 y 24 entre carreras 14 y 15 de la propiedad de INFIMANIZALES.
Contratista	Grupo M&M consultoría SAS
NIT:	900.331.710-6
Representante Legal	John Alejandro Rico Vargas
Representante Suplente Legal	Karena Medina Payan
Valor Total del Contrato	Mil millones ciento veintiocho mil novecientos veinticinco pesos M/CTE (1.000.128.925) IVA INCLUIDO
Plazo Total	5 meses (153 días calendario)
Fecha De Inicio	08/04/2026
Fecha De Terminación	07/09/2026
Entidad Contratante	Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales (INFIMANIZALES)
NIT	890.801.059-0
Supervisión Designada	Patricia Paola Cubillos Lopez

Fuente: Grupo MyM

2.2. Garantías Expedidas

En las siguientes tablas se relacionan las pólizas de cumplimiento y RCE respectivamente, constituidas para la ejecución del contrato, indicando su tipo, valor asegurado y vigencias, conforme a los requisitos establecidos por la

entidad contratante. Esta información corresponde a las garantías solicitadas a la aseguradora para respaldar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Tabla 2.Relación Pólizas de Cumplimiento
Póliza de Cumplimiento – Contrato 2026-03-050

Amparo	Número	Anexo	Suma Asegurada	Porcentaje de cobertura	Vigencia	Asegurador
Cumplimiento	11-44-101280615	0	\$100.012.892 COP	10%	31/12/2026	Seguros del Estado SA
Pago de salarios, prestaciones sociales e IND		0	\$50.006.446 COP	5%	31/08/2029	
Calidad del servicio		0	\$500.064.460 COP	50%	31/08/2028	
Cumplimiento		2	\$100.012.892 COP	10%	08/01/2027	
Pago de salarios, prestaciones sociales e IND		2	\$50.006.446 COP	5%	08/09/2029	
Calidad del servicio		2	\$500.064.460 COP	50%	08/09/2028	

Fuente: Grupo MyM

Tabla 3. Relación Pólizas de Cumplimiento
Póliza RCE – Contrato 2026-03-050

Amparo	Número	Anexo	Suma Asegurada	Porcentaje de cobertura	Vigencia	Asegurador
Predios, labores y operaciones	11-40-101090659	0	\$350.181.000 COP	10%	31/12/2026	Seguros del Estado SA
Predios, labores y operaciones		2	\$350.181.000 COP	10%	08/01/2027	

Fuente: Grupo MyM

3. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

3.1. Descripción del proyecto

El **Contrato de Consultoría N° 2026-03-050** tiene como objeto la “Realización de la consultoría estudios y diseño técnicos, a nivel de fase 3 para el nuevo edificio múltiple de la plaza de mercado de Manizales, a construirse en un lote ubicado entre calle 23 y 24 entre carreras 14 y 15 de la propiedad de INFIMANIZALES.”.

Por medio de este informe se busca evidenciar las acciones de seguimiento contractual conforme a los hitos establecidos en el cronograma vigente, realizados durante el **mes 1 de contratación** correspondiente al periodo comprendido entre el **08 de abril y el 06 de mayo de 2026**.

El proyecto corresponde a la elaboración de los estudios y diseños técnicos para el Nuevo Edificio Múltiple de la **Plaza de Mercado de Manizales**, una iniciativa orientada a la renovación y modernización de la infraestructura comercial ubicada en un sector estratégico del centro de la ciudad. La propuesta busca desarrollar una edificación de uso múltiple que articule actividades comerciales, logísticas y de servicios complementarios, respondiendo a las necesidades de funcionalidad, accesibilidad y organización del espacio. Su formulación se enmarca en criterios de planeación urbana, integración con el entorno y fortalecimiento de la dinámica económica local, con una visión de desarrollo progresivo que contribuya al proceso de revitalización urbana del sector.

Para el presente informe se reporta un avance programado del 19% respecto a un ejecutado del 15%, evidenciándose una desviación del 4%.

Ilustración 1 Avance reportado MS Project

Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	% completado	% planeado	% retraso	2026	tri 2, 2026	tri 3, 2026	tri 4, 2026					
							feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct
▶ CONTRATO 2026-03-050 - PLAZA DE MERCADO COMUNA SAN JOSÉ	101 días	mié 8/04/26	lun 7/09/26	15%	19%	4%									15%

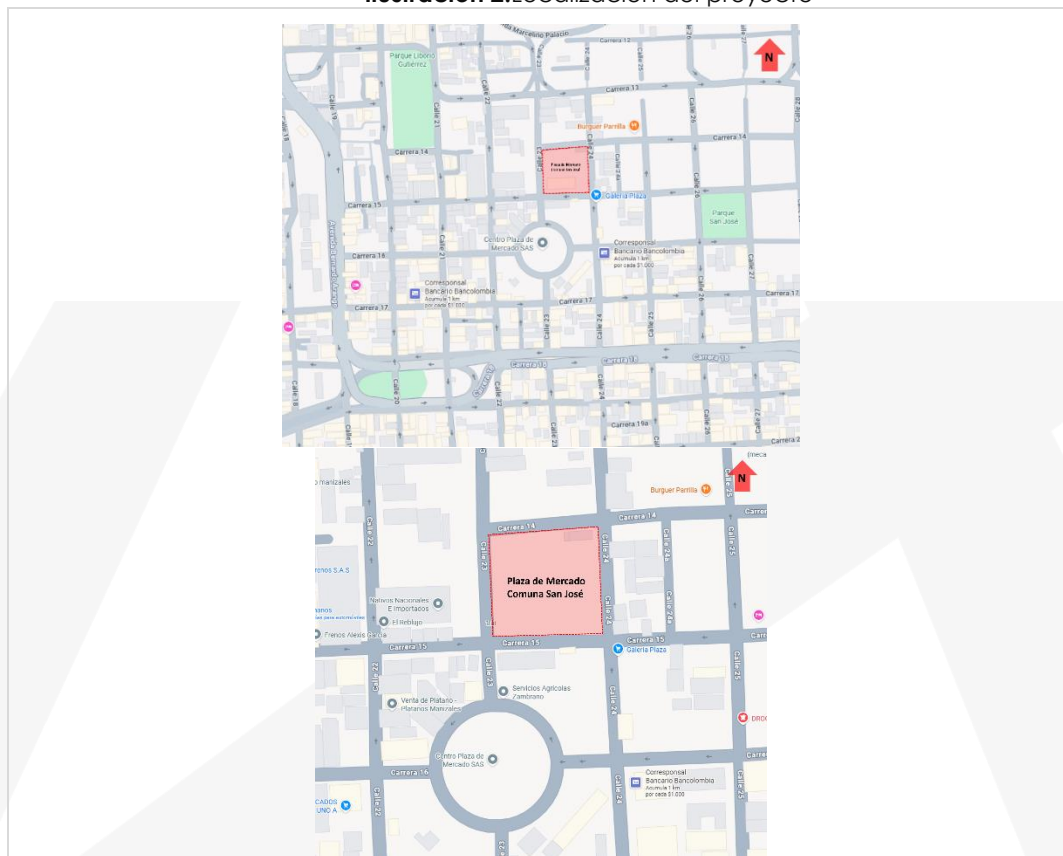
Fuente: Grupo MyM

3.2. Localización general del proyecto

El proyecto se localiza en la ciudad de **Manizales**, en el sector centro-occidental de la ciudad, en la **Comuna San José**.

El predio de intervención se encuentra contenido por la malla vial local, colindando por el costado norte con la calle 24, por el sur con la calle 23, por el oriente con la carrera 15 y por el occidente con la carrera 14.

Ilustración 2. Localización del proyecto



Fuente: Tomada y modificada de Google Maps.

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

A continuación, se presentan las obligaciones generales y específicas del contratista establecidas en el Contrato No. 2026-03-050, clasificadas según su estado actual de cumplimiento: ejecutada, en ejecución o no iniciada,

agregando las observaciones pertinentes relacionadas a cada obligación. Esta categorización permite realizar un seguimiento claro y actualizado del avance de cada compromiso contractual, a partir de las obligaciones establecidas en la minuta del contrato.

Tabla 4 Obligaciones generales del contratista

No.	OBLIGACIÓN	ESTADO	OBSERVACIÓN
1	Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de conformidad a condiciones exigidas en los estudios previos y a la oferta presentada, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.
2	Coordinar con el contratante la forma de ejecución del objeto del contrato e informar oportunamente y por escrito anomalías que detecte durante su ejecución.	En ejecución	Se han presentado a la supervisión las consideraciones respectivas mediante la correspondencia enviada y durante los comités de seguimiento semanal.
3	Presentar informes semanales de actividades y atender oportunamente los requerimientos de información adicionales realizados por el supervisor delegado por la entidad contratante en un plazo máximo de cinco (5) días. En los casos que se requiera dar respuesta a órganos judiciales o del control, el contratista se compromete a aportar a la entidad contratante brindando la información requerida que sea de su competencia garantizando el cumplimiento de los términos o plazos otorgados por los citados órganos judiciales o de control.	En ejecución	Esta obligación se ha ejecutado durante el periodo reportado, reportándose 4 semanas de ejecución del contrato.
4	Garantizar la conservación de la información y elementos suministrados por la entidad contratante o terceros relacionados para la ejecución contractual y mantener reserva y confidencialidad sobre la información a la que accede con ocasión de la ejecución contractual, la cual no podrá ser comunicada a terceros sin autorización expresa del contratante. El contratista declara conocer la información clasificada como reservada por su parte la entidad, comprometiéndose igualmente a garantizar su confidencialidad.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.

5	Suscribir el acta de inicio dentro de los tres (3) días siguientes a la aprobación de las garantías exigidas.	Ejecutada	Se suscribió el acta de inicio el 8 de abril de 2026.
6	Pagar los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones, aportes parafiscales y al sistema de seguridad social correspondiente al personal vinculado para la ejecución del contrato.	En ejecución	Se entregan los correspondientes soportes de pagos y seguridad social en los anexos al presente informe.
7	Mantener actualizada la información de naturaleza tributaria, en especial la relacionada con los responsabilidades y obligaciones a su cargo como contribuyente, sin perjuicio de la demás información tributaria requerida para la gestión contractual.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.
8	Mantener durante la ejecución del contrato, las mismas condiciones exigidas en los estudios previos, anexo técnico y ofrecidos en la oferta, en términos de calidad, precio, características especiales y disponibilidad.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.
9	Informar a la entidad contratante, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a su conocimiento, los hechos o circunstancias que puedan afectar la debida ejecución del contrato o que generen riesgos que puedan afectar a las partes. Esta información se comunicará a través del supervisor designado por la entidad contratante.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.
10	Dar aviso a la entidad contratante de cualquier causal de incompatibilidad o inhabilidad sobreviniente, mediante comunicación dirigida al representante legal dentro del día hábil siguiente de conocida su existencia,	En ejecución	No se reportan incompatibilidades o inhabilidades durante el periodo reportado.
11	Publicar en la plataforma SECOP II los documentos de gestión contractual de su responsabilidad y atender los requerimientos que se le realicen a través de este medio.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.

12	Mantener indemne a la entidad contratante respecto de cualquier tipo de reclamación de terceros con ocasión de gestiones del contratista asociados a la ejecución del objeto contractual.	En ejecución	Esta obligación se ha cumplido durante el periodo reportado.
----	---	--------------	--

Tabla 5.Obligaciones específicas del contratista

No.	OBLIGACIÓN	ESTADO	OBSERVACIÓN
1	Entregar al supervisor, dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del acta de inicio, el entregable 0 "CRONOGRAMA Y PLAN DE TRABAJO DE ESTUDIOS Y DISEÑOS", que permita dar cumplimiento a los términos del mismo, y realizar las correcciones que indique el supervisor designado y cumplir con el plan de trabajo propuesto, que deberá considerar los plazos establecidos por la entidad para el desarrollo de cada uno de los diseños. El plan de trabajo deberá incluir, como mínimo: programación para la ejecución del contrato, diagrama de Gantt y PERT, identificando actividades asociadas a los productos entregables concretos, duración, relaciones de precedencia entre actividades, y definición de la ruta crítica del proyecto.	Ejecutada	<p>Esta obligación se ejecuta mediante la entrega del cronograma de actividades en su primera versión, a través del oficio MM-REM-148-2026 del 15/04/2026 mediante el cual se entregó el cronograma contractual y un cronograma con fechas realistas a modo de advertencia sobre tiempos de revisión de terceros. La supervisión emitió observaciones sobre el cronograma contractual a la duración de trámites ante terceros e inclusión de hitos sobre solicitudes de información durante el comité de seguimiento No. 1 el 16/04/2026 y por correo electrónico el 20/04/2026. Se entregó el cronograma ajustado el 24/04/2026 mediante el comunicado MM-REM-183-2026.</p> <div>  MM_INFI_GN_CRG_V1_02.pdf </div> <div>  MM_INFI_GN_CRG_V1_02.mpp </div>
2	Presentar las hojas de vida del personal mínimo requerido por el contrato, que estarán encargados del desarrollo de los estudios y diseños objeto de la consultoría. Este personal también deberá ser aprobado por la supervisión del contrato y deberá acreditar las competencias de formación experiencia adecuadas para la realización de la consultoría, conforme a lo establecido en los estudios previos y pliego de condiciones del proceso de selección.	Ejecutada	<p>Esta obligación se surtió durante el proceso de licitación del contrato. Así mismo el equipo consultor fue presentado en organigrama presentado.</p> 

3	Es necesario que cada uno de los especialistas del equipo mínimo exigido conozcan personalmente la zona donde se desarrollará el proyecto, su entorno, sus limitaciones y potencialidades y como exigencia específica, se debe garantizar en forma verificable, la presencial del Coordinador de Diseños en la ciudad de Manizales, con una dedicación de al menos 2 días hábiles semanales, con el fin de realizar de manera proactiva sus actividades de coordinación interna entre las distintas especialidades y con la entidad contratante o sus representantes y participar en reuniones de coordinación, validación de avances y divulgación con otras entidades municipales o prestadores de servicios públicos que deben participar en el proyecto.	En ejecución	La Consultoría ha realizado las visitas correspondientes con el personal requerido para la etapa en que se encuentra el contrato. Se indica que se programarán visitas al proyecto en la medida en que se avanza con los diseños. Se presenta registro fotográfico en el numeral 5.2 del capítulo 5 dedicado a explicar las actividades ejecutadas por la Consultoría.
4	Garantizar la permanencia durante el plazo contractual, del personal mínimo y de los perfiles competentes requeridos en el contrato para la adecuada ejecución de los estudios y diseños objeto de la consultoría.	En ejecución	Durante el periodo reportado se ha mantenido el personal de Consultoría presentado.

5	Identificar, solicitar, recopilar, analizar, validar y apropiar la información necesaria requerida para la ejecución de la consultoría.	En ejecución	A lo largo de la ejecución del contrato, la consultoría ha desarrollado esta obligación a través de la ejecución de todas las actividades relacionadas a la recolección de la información necesaria para el desarrollo de todos los componentes y el análisis de esta. Se ha desarrollado mediante oficios de solicitudes remitidos a entidades públicas (siempre con copia a la supervisión) y, reuniones internas del consorcio (relacionadas en los informes semanales). Se aclara que, a la fecha de radicación del presente informe, las solicitudes se encuentran en fase de trámite debido a que dependen de certezas de diseño por parte de las diferentes especialidades. Esto se encuentra detallado en el numeral 5.8 del capítulo 5 dedicado a explicar las actividades ejecutadas por la Consultoría
6	Elaborar los estudios y diseños objeto de la consultoría cumpliendo con los parámetros de calidad de los entregables definidos por la entidad contratante en los anexos técnicos y pliegos de condiciones del contrato que hacen parte integral del mismo.	En ejecución	Hasta el día de la fecha del reporte de este informe, los entregables ejecutados han sido expuestos a la supervisión a través de los comités semanales de avance, recibiendo, acatando y dando alcance a cada una de las observaciones por parte de la supervisión. De esta manera, los entregables que se radicarán en este primer mes de ejecución, cumplen con la calidad de entregables definidos en el anexo técnico y los pliegos de condiciones del contrato. Esto se encuentra detallado en el capítulo 5 dedicado a explicar las actividades ejecutadas por la Consultoría
7	Cumplir con cada una de las fases establecidas en el plan de trabajo y cronograma debidamente aprobado por el supervisor delegado por la entidad contratante.	En ejecución	Hasta el día de la fecha del reporte de este informe, las actividades realizadas por la consultoría han ido alineadas a lo establecido en el cronograma de actividades aprobado por la supervisión. Según lo reportado por la Consultoría en los comités No. 2 del 23/04/2026 y No. 3 del 30/04/2026, se han reportado un avance anticipado en actividades de topografía y geotecnia.

8	Revisar y validar la normatividad técnica y legal, territorial, nacional e internacional aplicable a los estudios y diseños objeto de la consultoría y asegurar que éstos den cumplimiento a la misma.	En ejecución	Por parte de cada componente relacionado a los entregables establecidos para dar alcance al objeto de la consultoría, se ha estudiado, analizado e implementado toda la normatividad técnica, legal, territorial, nacional e internacional aplicable al diseño del proyecto. Esta obligación se ejecutó al inicio del contrato por parte de cada profesional encargado y puede evidenciarse en los entregables e informes remitidos a la supervisión hasta el momento. Se aclara que el concepto de norma a la fecha del presente informe se encuentra en revisión de la Curaduría Urbana No. 2.
9	Ejecutar los ensayos y pruebas, requeridos para los estudios y diseños, en laboratorios certificados por la ONAC (Organismo Nacional de Acreditación de Colombia), para lo cual deberá aportar la certificación de acreditación.	N/A	Para la ejecución de entregables de este contrato, la consultoría no ha realizado ningún tipo de ensayo que requiera certificados por parte de la ONAC.
10	Disponer de los elementos, herramientas, equipos técnicos y software requeridos para garantizar la adecuada ejecución contractual.	Ejecutado	Todos los elementos, equipos técnicos y software requeridos han estado en total disposición de todo el equipo de consultoría para la ejecución del presente contrato. Como evidencia de ello, se cuenta con los entregables desarrollados con los equipos mencionados anteriormente, relacionados a la fecha de corte de este informe. Esta información se encuentra en los numerales 5.5 y 5.6 del informe.
11	Realizar oportunamente los ajustes y correcciones que sean solicitados por la entidad contratante a través del representante legal y/o el supervisor del contrato con relación a los entregables de consultoría.	En ejecución	Por parte de la consultoría se han acatado y se ha dado alcance a las observaciones solicitadas por parte de la supervisión en relación tanto a los entregables presentados, como a la socialización de avances semanales llevada a cabo en los respectivos comités.
12	Realizar las visitas requeridas a la zona e instalaciones donde se realizará el proyecto para el cual se desarrolla la presente consultoría con el fin de realizar los diagnósticos y los estudios requeridos sobre la infraestructura existente.	En ejecución	Por parte de la consultoría se han realizado las visitas pertinentes al lugar de intervención, con previo aviso al equipo de supervisión. Entre ellas relacionamos la visita inicial realizada por el equipo de diseño el 07/04/2026, el levantamiento topográfico realizado en la segunda semana de ejecución del contrato, así como las visitas para la toma de ensayos geotécnicos durante la semana 2 y 3 del contrato.

13	El contratista deberá entregar a la supervisión la totalidad de los entregables en forma digital. Los archivos en medio digital que correspondan a planos o diseños definitivos deberán entregarse en formato PDF y DWG y demás versiones editables. Los formatos para la entrega digital de cada uno de los productos estarán establecidos en los estudios previos y pliegos de condiciones del proceso de contratación. El medio magnético para la presentación de los entregables digitales será un disco duro externo, dispositivo que quedará en poder de la entidad contratante.	En ejecución	Hasta el día de la fecha de este informe, los entregables han sido remitidos a la entidad por medios digitales en sus respectivos formatos (DWG y PDF).
14	En el caso que se requiera de algún permiso o trámite ante alguna entidad o persona para el desarrollo de la presente consultoría, será deber del consultor quien realice las gestiones necesarias para la obtención de estos, sin embargo, la entidad contratante apoyará en las gestiones que sean necesarias y que estén al alcance de esta.	En ejecución	Las solicitudes pertinentes que ha realizado la consultoría con base a las necesidades de cada componente para la ejecución del objeto del contrato han sido desarrolladas siempre con conocimiento de la supervisión. Se ha contado también con toda la disposición de Infimanizales para dar alcance a las respuestas de dichas solicitudes.
15	En el caso que se requiera realizar intervenciones sobre predios o edificaciones del proyecto para la realización de estudios, el contratista deberá garantizar la integridad de las áreas intervenidas y restituir las a un estado equivalente a la inicial.	Ejecutada	Hasta el día de la fecha del reporte de este informe, no ha sido necesario intervenir ningún predio o edificación para la realización de estudios. Sin embargo, en relación al trabajo en campo realizado por la consultoría, se ha contado con el acompañamiento por parte de la supervisión, dejando en evidencia la integridad de dichas áreas.
16	Presentar oportunamente los informes que sean solicitados por el supervisor asignado por Infimanizales, debidamente documentados con registro fotográfico, archivos PDF, videos o soportes que considere idóneos para demostrar el cumplimiento del objeto contractual.	En ejecución	Hasta el día de la fecha del reporte de este informe, no se han presentado informes adicionales al presente, sin embargo, de acuerdo a lo concertado con la supervisión en el comité de seguimiento No. 3 del 30/04/2026, para el comité de seguimiento No. 4 programado para el 07/05/2026 se presentará un informe semanal.
17	Asistir a reuniones, comités y mesas de trabajo que sean requeridos y convocados por la supervisión por parte de la entidad contratante.	En ejecución	La consultoría ha asistido con su respectivo equipo de trabajo a los comités requeridos.

18	Gestionar los riesgos de su responsabilidad definidos en la matriz correspondiente y los emergentes que surjan en el desarrollo del contrato, garantizando la implementación de las medidas de control y atención.	En ejecución	Se gestionaron a término cada uno de los riesgos definidos en la matriz, lo cual se evidencia en cada una de las actividades ejecutadas en campo y en la oficina para lograr con el cumplimiento de los entregables.
19	Gestionar la documentación asociada a la ejecución del contrato, dando cumplimiento a las condiciones definidas en el proceso de gestión documental de la entidad contratante.	En ejecución	Se llevó a cabo la gestión documental asociada al contrato, también se evidencia por medio de las comunicaciones realizadas a través del correo del consorcio y los respectivos comités de seguimiento.
20	Abstenerse, sin previa autorización de la entidad contratante, de socializar o comunicar información relacionada con el desarrollo de los estudios o diseños objeto de consultoría a terceros o comunidad en general. El contratista dentro de las 24 horas siguientes deberá comunicar a la entidad contratante cualquier solicitud que reciba relacionada con requerimientos de información de terceros o de la comunidad en general.	En ejecución	Cualquier comunicación o socialización relacionada con el desarrollo del contrato se ha hecho en compañía y con autorización previa del equipo de supervisión. Por lo cual la consultoría ha cumplido con esta obligación. Esto se evidencia mediante las correspondencias y gestión de comunicación con el equipo de supervisión.

Fuente: Grupo MyM

5. ACTIVIDADES EJECUTADAS POR LA CONSULTORÍA

Durante el **mes 1 de contratación**, correspondiente al periodo comprendido entre el **08 de abril y el 06 de mayo de 2026** se realizaron las siguientes actividades desde el componente técnico y administrativo:

5.1. Firma del acta del acta de inicio

- **08/04/2026:** Se suscribe el acta de inicio del contrato.

5.2. Visita al lugar de intervención

- **08/04/2026 y 09/04/2026:** El equipo de Consultoría realizó la visita de reconocimiento del lugar de intervención contando con el acompañamiento de la supervisión y representantes de la población que se beneficiará del proyecto. Se abordaron temas como el programa arquitectónico, requerimientos particulares de diseño, condiciones del sector, tiempo de ejecución, trámites ante terceros, etc.

Ilustración 3 Visita al lugar del proyecto



Fuente: Grupo MyM

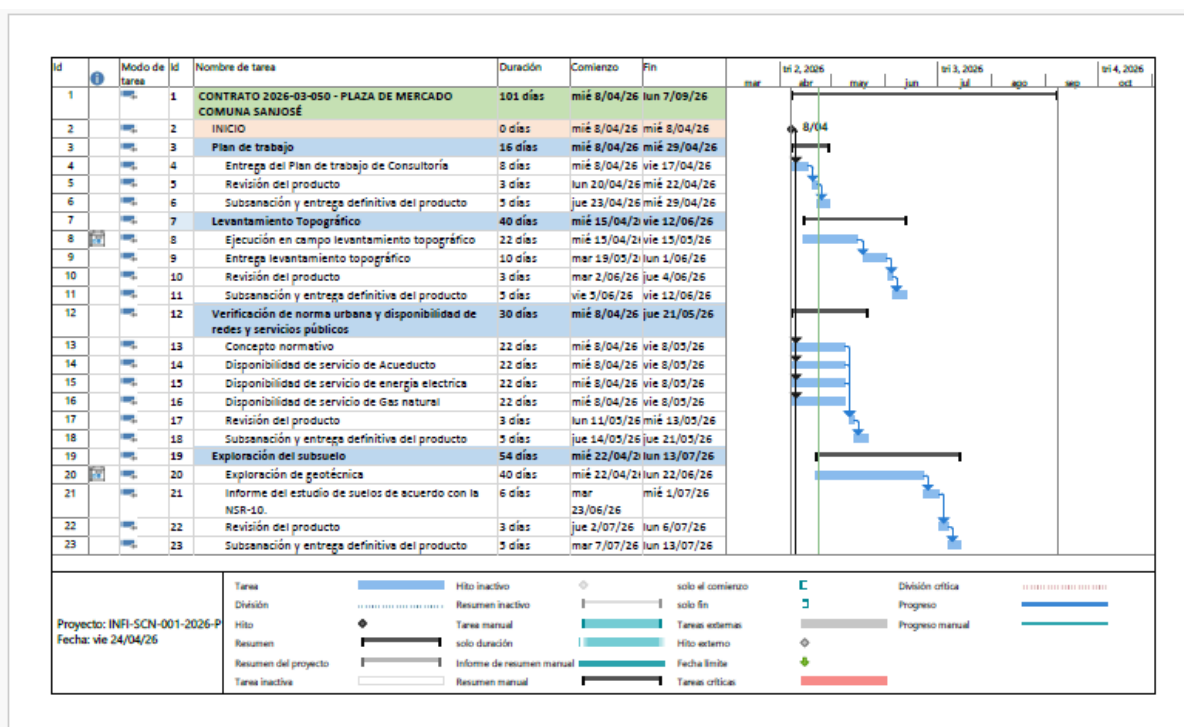
5.3. Cronograma de actividades:

- **15/04/2026:** Se entregó mediante el comunicado M&M-REM-148-2026 el cronograma contractual del proyecto el cual abarca un plazo de ejecución inicial de 5 meses. Se tuvo en cuenta la fecha de radicación del trámite ante curaduría de acuerdo con lo solicitud de la supervisión de radicar a los 90

días de ejecución. Adicionalmente, se incluyó un segundo cronograma denominado "Cronograma real" mediante el cual la Consultoría basada en la experiencia en este tipo de proyectos prevé el plazo real que los diferentes terceros aplican para la revisión de entregables y expedición de aprobaciones.

- **20/04/2026:** Mediante correo electrónico del 20/04/2026 la supervisión emitió observaciones enfocadas al plazo de respuesta del trámite ante la Curaduría y actividades iniciales de solicitud de información.
- **24/04/2026:** Se dio atención a las observaciones radicando la versión 2 del documento mediante el comunicado MM-REM-183-2026.

Ilustración 4 Cronograma del contrato



Fuente: Grupo MyM

5.4. Plan de trabajo y organigrama:

- **17/04/2026:** Se entregó el documento correspondiente al Plan de trabajo y el organigrama mediante el comunicado MM-REM-162-2026.
- **20/04/2026:** Mediante correo electrónico del 20/04/2026 la supervisión emitió observaciones enfocadas al estado de avance de los insumos necesarios

para radicar ante Curaduría respecto a la fecha de entrega del trámite. Se solicitó complementar el organigrama con el nombre de cada uno de los integrantes del equipo de trabajo.

- **24/04/2026:** Se dio atención a las observaciones mediante el comunicado MM-REM-183-2026. Se indicó que la radicación a Curaduría se realiza con un anteproyecto completo, no siendo viable tener un proyecto a detalle a los 90 días de haber suscrito el acta de inicio. Por otro lado, se atienden las observaciones al organigrama

5.5. Componente Topográfico.

Consta lo transcurrido del 16 al 30 de abril de 2026.

- **15/04/2026:** Se llevó a cabo la materialización de dos vértices de control (**GPS-1 y GPS-2**) mediante placas de aluminio identificadas con el nombre del proyecto, embebidas en concreto sobre andén a nivel de piso. Posteriormente, se realizó su posicionamiento con equipos **GNSS**, efectuando el amarre geodésico con base en las coordenadas suministradas por la interventoría, bajo la referencia técnica entregada por el topógrafo Alexander Rodríguez.

Ilustración 5. GPS-1/Posicionamiento



Fuente: Grupo MyM

Ilustración 6. GPS-2/Posicionamiento



Fuente: Grupo MyM

- **16/04/2026 al 18/04/2026:** Se desarrolló el levantamiento topográfico del predio mediante estación total **Topcon GTS-245NW**, ejecutando poligonal de amarre y materialización de deltas auxiliares para garantizar cobertura total del área. Durante esta etapa se efectuó la captura de detalles correspondientes a vías, sardineles, pozos, sumideros, paramentos, construcciones existentes, postes de energía y telefonía, rejillas, cajas de inspección y niveles generales del terreno, consolidando la información base para la elaboración del plano topográfico.

Ilustración 7. Levantamiento Topográfico



Fuente: Grupo MyM

- **19/04/2026:** Se ejecutó el catastro de redes sanitarias mediante inspección directa de pozos de alcantarillado, permitiendo identificar diámetros, materiales y condiciones de las tuberías de entrada y salida, así como su localización precisa dentro del área de intervención.

Ilustración 8. Catastro de Redes



Fuente: Grupo MyM

- **20/04/2026:** Se efectuó la nivelación geométrica de los deltas auxiliares y pozos inspeccionados, tomando como referencia las cotas suministradas por la firma representante de la interventoría. Esta actividad permitió ajustar y validar el componente altimétrico del levantamiento, completando los insumos técnicos requeridos para el procesamiento final de la información topográfica.

Ilustración 9. Nivelación Geométrica de los deltas y pozos



Fuente: Grupo MyM

A fecha del presente informe y de acuerdo con lo reportado en el comité de seguimiento No. 3, la Consultoría se encuentra realizando actividades de procesamiento de información para realizar la primera entrega acorde al calendario contractual.

5.6. Componente Estudio de Suelo.

Consta lo transcurrido del 16 de abril al 6 de mayo de 2026.

- **15/04/2026:** Se solicitó la autorización de ingreso de la comisión topográfica mediante el comunicado MM-REM-151-2026.
- **16/04/2026:** Se entregó el plan de exploración mediante el comunicado MM-REM-156-2026. Se efectuó el ingreso, descargue e instalación inicial del equipo de perforación en el área de intervención, adelantando las actividades logísticas requeridas para el inicio de la campaña de exploración geotécnica. Se inició con el planteamiento de la línea sísmica.
- **17/04/2026:** Se dio inicio al sondeo **P2**, previa organización del frente de trabajo, armado de carpa de protección, adecuación del área y cerramiento operativo. Las condiciones climáticas restringieron parcialmente la jornada durante horas de la mañana; no obstante, se alcanzó una profundidad de **7,45 m**, dejando revestidos los primeros **5,00 m**.

Ilustración 10. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **18/04/2026:** Se dio continuidad a la perforación del sondeo **P2**, alcanzando una profundidad acumulada de **18,00 m** y dejando revestidos **15,00 m**, conforme a las condiciones del terreno encontradas.

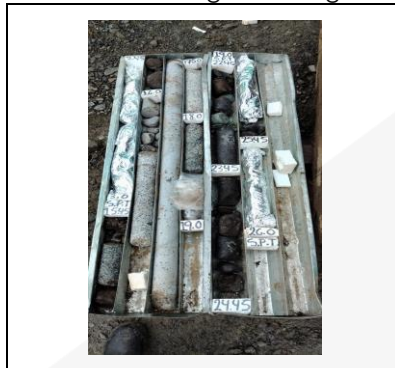
Ilustración 11 . Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **19/04/2026:** Se completó el avance del sondeo **P2** hasta una profundidad de **26,45 m**, efectuando revestimiento hasta **18,00 m**, consolidando la exploración del punto y permitiendo la caracterización preliminar de las condiciones estratigráficas.

Ilustración 12. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **20/04/2026:** Se ejecutaron las actividades correspondientes a **líneas sísmicas**, complementando la investigación geotécnica mediante reconocimiento indirecto del subsuelo para correlación de perfiles y validación de condiciones del terreno.

Ilustración 13. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **21/04/2026:** Finalización del sondeo **P2**, retiro de tubería y desmontaje del equipo. Posteriormente se realizó traslado, organización e instalación en el punto **P1**, iniciando perforación y alcanzando **3,45 m**. La jornada presentó afectaciones por lluvias durante la tarde.

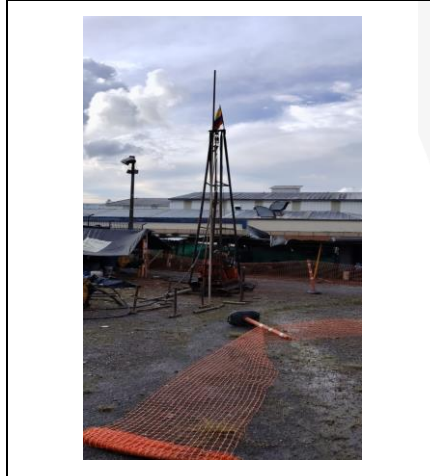
Ilustración 14. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **22/04/2026:** Continuación y cierre del sondeo **P1**, alcanzando profundidad final de **15,10 m**, completando la exploración programada para este punto.

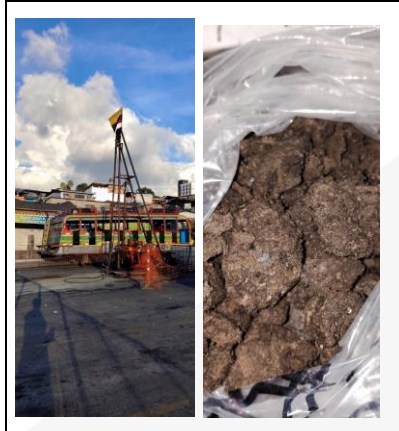
Ilustración 15 . Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **23/04/2026:** Se realizó traslado y adecuación operativa en el punto **P3**, culminando la perforación a **11,45 m**, con revestimiento de **8,00 m**.

Ilustración 16. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **24/04/2026:** Instalación del equipo e inicio del sondeo **P5**, registrando avance inicial hasta **9,45 m**.

Ilustración 17. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **25/04/2026:** Continuidad del sondeo **P5**, alcanzando profundidad acumulada de **18,45 m**, con revestimiento ejecutado hasta **15,00 m**.

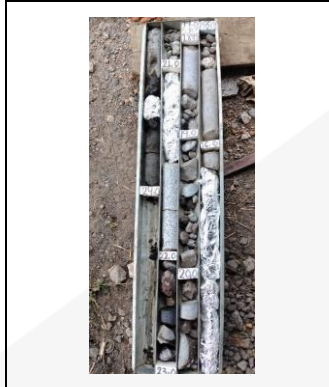
Ilustración 18. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **26/04/2026:** Progresión del sondeo **P5** hasta **24,00 m**, dejando revestidos **18,50 m**. Durante la jornada se presentó pérdida de retorno, condición registrada para evaluación técnica.

Ilustración 19. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **27/04/2026:** Finalización del sondeo **P5**, desmontaje y traslado del equipo hacia el siguiente punto de exploración, dejando torre instalada para reinicio de actividades. La operación presentó afectación parcial por lluvias.

Ilustración 20. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **28/04/2026:** Inicio del sondeo **P4**, alcanzando profundidad de **10,00 m**, con revestimiento hasta **7,00 m** y preparación técnica para continuidad de perforación.

Ilustración 21. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **29/04/2026:** Avance del sondeo **P4** hasta **18,30 m**, con revestimiento ejecutado hasta **15,00 m**.

Ilustración 22. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **30/04/2026:** Continuación del sondeo **P4** hasta **27,00 m**. La jornada presentó interrupciones operativas derivadas de lluvias y suspensión temporal del suministro de agua.

Ilustración 23. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **01/05/2026:** Finalización del sondeo **P4**, organización y limpieza del área intervenida. Posteriormente se efectuó traslado del equipo al siguiente punto, dejándolo instalado y listo para reinicio de labores.

Ilustración 24. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **02/05/2026:** Limpieza y entrega del área previamente intervenida a personal responsable del terminal. Ejecución y cierre del sondeo **P6** a una profundidad de **11,45 m**. La jornada presentó afectación por fuertes precipitaciones durante la tarde.

Ilustración 25. Registro Fotográfico



Fuente: Grupo MyM

- **03/05/2026:** Organización final del sitio, verificación de condiciones operativas y disposición del equipo para retiro, dando cierre a las actividades de campo correspondientes a la campaña de exploración geotécnica.

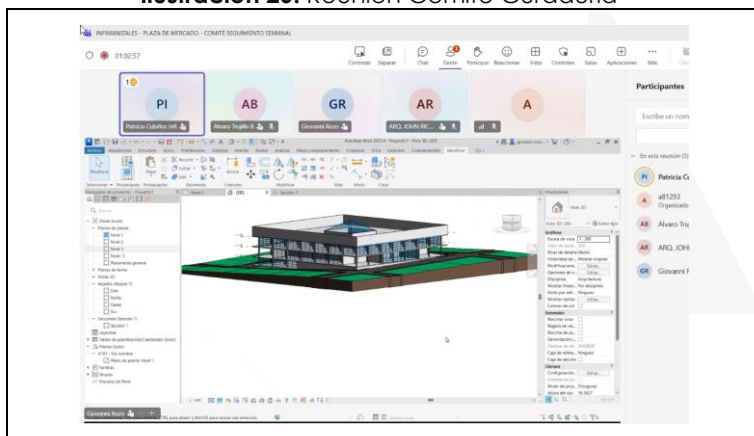
5.7. Componente de Arquitectura

Esquema Básico:

Consta lo transcurrido del 08 de abril al 06 de mayo de 2025.

- **16/04/2026:** Se efectuó la revisión inicial de información contractual, antecedentes técnicos y condicionantes urbanísticas del predio, orientando la definición metodológica para el desarrollo del esquema básico y la estructuración preliminar del programa arquitectónico.

Ilustración 26. Reunión Comité Curaduría



Fuente: Grupo MyM

Se solicitó a la supervisión la información predial requerida mediante el comunicado MM-REM-157-2026. Ese mismo día la supervisión dio traslado de las escrituras del lote.

- **20/04/2026:** Se llevó a cabo mesa técnica con la Curaduría Urbana para revisar aspectos normativos asociados al predio y resolver inquietudes necesarias para la consolidación del planteamiento arquitectónico y el concepto de norma. Durante la reunión se precisó la aplicabilidad del POT vigente, el ámbito normativo correspondiente y aspectos relacionados con índice de construcción, definición de paramentos, aislamientos y posibles exigencias urbanísticas derivadas del uso final del proyecto. Como resultado, se identificó la necesidad de radicar formalmente solicitud de concepto normativo y elevar consulta específica orientada a definir si el proyecto será tramitado como uso comercial o de equipamiento, condición determinante para establecer requerimientos asociados a parqueaderos y eventual necesidad de plan de implantación. Se solicitó a la supervisión mediante el comunicado MM-REM-166-2026 la definición del uso del suelo requerida para la radicación del concepto de norma, el cual fue respondido el 22/04/2026 y aclarado en el comité de seguimiento No. 2 del 23/04/2026. Adicionalmente se solicitó a la supervisión el documento de perfiles viales para el predio, el cual fue remitido el 23/04/2026.
- **23/04/2026:** Con base en las conclusiones de la mesa técnica, se avanzó en el análisis comparativo de alternativas de implantación y ocupación del lote, incorporando restricciones normativas identificadas y evaluando su incidencia sobre la capacidad proyectada, modulación comercial y distribución funcional del edificio. Paralelamente, se adelantó la revisión técnica de linderos y documentación predial como soporte para la definición del área útil efectiva de intervención. Adicionalmente se radicó la solicitud de información de la manzana catastral a Masora, la empresa encargada de la gestión catastral. A la fecha no se tiene respuesta por parte de Masora.

- **24/04/2026:** Una vez consolidada la información mínima, Se radicó ante la Curaduría Urbana No. 2 la solicitud de concepto de Norma mediante el comunicado MM-REM-182-2026. A solicitud de la Curaduría, el 27/04/2026 se realizó un ajuste en el valor pagado. A la fecha no se tiene respuesta por parte de la Curaduría.
- **30/04/2026:** Se consolidaron avances del planteamiento preliminar mediante evaluación de esquemas de zonificación y relaciones espaciales entre áreas comerciales, operativas y de servicio, considerando las condicionantes topográficas y los lineamientos derivados del proceso de consulta normativa adelantado ante Curaduría. Se ajustó preliminarmente la modulación espacial con base en los requerimientos operativos y restricciones urbanísticas identificadas. Se le expuso a la supervisión la preocupación por la diferencia detectada entre el levantamiento topográfico preliminar y los linderos elaborados a partir de las escrituras del predio, por lo que se solicitó la aclaración de los linderos mediante el comunicado MM-REM-203-2026.
- **04/05/2026:** Se realizó comité técnico de validación con Curaduría para revisar los hallazgos derivados del levantamiento topográfico, particularmente la diferencia identificada entre el área física actualmente cerrada y los linderos oficiales registrados en escrituras. Como resultado, se ratificó que el desarrollo del esquema deberá regirse por los linderos jurídicamente establecidos, incorporando las cesiones y franjas de espacio público exigidas por perfil vial. Asimismo, se aclaró que áreas destinadas a parqueaderos de apoyo y cuartos técnicos podrán excluirse del cómputo del índice de construcción, permitiendo optimizar la configuración preliminar del esquema básico dentro de los límites normativos aplicables.

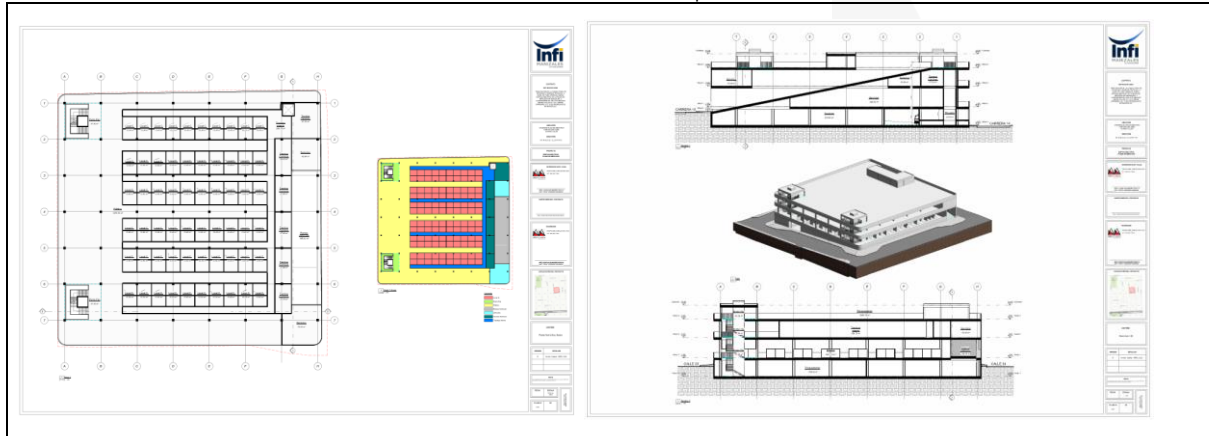
Ilustración 27. Reunión Comité Curaduría



Fuente: Grupo MyM

- Se realizó la primera entrega de esquema básico acorde al cronograma. La socialización se programó para el 15 de mayo de 2026.

Ilustración 28. Avance Esquema Básico



Fuente: Grupo MyM

5.8. OTRAS ACTIVIDADES

- **23/04/2026:** Se solicitó a la empresa de energía de Manizales CHEC mediante el comunicado MM-REM-181-2026 la planimetría, información técnica y lineamientos aplicables a redes de energía. Esta solicitud fue respondida el 27/03/2026, a lo que la CHEC solicitó a la Consultoría. No es posible radicar información adicional en tanto no se inicien los diseños.

6. COMITÉS DE SEGUIMIENTO

De acuerdo con el desarrollo del contrato entre **el 08 de abril y el 06 de mayo de 2026**, se realizan reuniones de seguimiento semanales para supervisar avances, retrasos y/o toma de decisiones con respecto a actividades y documentos.

6.1. Comité N°1 del 16/04/2026:

A la fecha del comité se desarrollaron los siguientes temas relevantes:

- La interventoría solicitó ajustar el cronograma contractual, incorporando tiempos realistas para el trámite de licenciamiento y reflejando la dependencia de tiempos asociados a terceros. Por parte de la Consultoría se identificaron riesgos asociados al tiempo de revisión por parte de la Curaduría y otros terceros intervinientes.
- Se indicó la necesidad de ejecutar actividades técnicas de ingeniería en paralelo al proceso de licenciamiento, advirtiéndose la posible necesidad de prórroga o suspensión adicional según los tiempos de respuesta de curaduría y entidades prestadoras de servicios.

6.2. Comité de Curaduría Concepto de Norma N° 1 del 20/04/2026:

- Se concluye la necesidad de solicitar el concepto de norma para definir condiciones del proyecto (altura, paramentos, aislamientos e índice de ocupación).
- La curaduría indica que aplica el POT vigente (ámbito 3-4, índice de construcción 3.5) y que varios aspectos se definirán con dicho concepto.
- La consultoría radicará la solicitud del concepto normativo (tiempo estimado: 15 días hábiles).
- Se debe definir el uso del proyecto (comercial o equipamiento), ya que de esto dependen exigencias como plan de implantación y parqueaderos.
- Se requiere verificar linderos del predio y completar información técnica (perfiles viales y documentación legal).

6.3. Comité N°2 del 23/04/2026:

A la fecha del comité se desarrollaron los siguientes temas relevantes:

- Se reporta avance en los estudios, con la finalización del levantamiento topográfico en campo y el inicio del procesamiento de la información en oficina.
- Se mantiene pendiente la entrega del cronograma ajustado por parte de la consultoría, lo que genera preocupación en la supervisión debido a inconsistencias en los tiempos planteados frente a la realidad del proyecto.
- Se reitera la necesidad de definir el uso del proyecto (comercial o equipamiento), ya que esta decisión impacta directamente los requerimientos normativos, como la exigencia de parqueaderos y la necesidad de un plan de implantación.
- Se establece como base del diseño un rango aproximado de 320 a 350 locales comerciales, incluyendo cerca de 55 locales destinados a cárnicos, ajustando así la propuesta frente a información no depurada previamente.
- Se identifican riesgos asociados a los tiempos de trámites externos (como licencias), posibles retrasos en el cronograma y la falta de definición clara de la población beneficiaria del proyecto.
- Se programa la presentación del esquema básico para el 15 de mayo de 2026, dirigida a actores del proyecto y representantes del sector.
- Se acuerda continuar con la gestión normativa, incluyendo la solicitud del concepto de norma y la coordinación con curaduría para avanzar en la definición del proyecto.
- Se enfatiza la necesidad de mejorar la coordinación entre actores, la

claridad en la comunicación y el cumplimiento de los entregables establecidos.

6.4. Comité N°3 del 30/04/2026:

A la fecha del comité se desarrollaron los siguientes temas relevantes:

- La supervisión reiteró la necesidad de presentar semanalmente el porcentaje de avance programado vs. ejecutado de cada componente, con el fin de fortalecer el seguimiento contractual y los reportes institucionales.
- La Consultoría informó avance en el desarrollo del esquema básico arquitectónico, culminación del trabajo de campo topográfico y ejecución de exploraciones geotécnicas, manteniéndose dentro de los tiempos previstos.
- Se acordó la remisión inmediata a la supervisión de los avances preliminares de topografía y demás soportes técnicos desarrollados durante la semana.
- Se identificó una diferencia entre el área reportada en escrituras y el levantamiento topográfico realizado, así como afectaciones derivadas de los requerimientos de perfil vial, situación que será revisada en reunión técnica con curaduría.
- La Consultoría informó la articulación inicial con las diferentes especialidades técnicas, socializando los requerimientos normativos aplicables al proyecto, especialmente en materia sanitaria para el componente cárnico.
- La supervisión solicitó fortalecer el flujo de información semanal mediante evidencias técnicas, registros fotográficos y reportes ejecutivos que permitan soportar la trazabilidad del proyecto.
- Se acordó ajustar la metodología de presentación de los comités, implementando un formato ejecutivo que incluya avance porcentual, actividades ejecutadas, alertas identificadas y programación de actividades de la siguiente semana.

6.5. Comité de Curaduría Concepto de Norma N° 2 del 04/05/2026:

- Se revisó la superposición entre el levantamiento topográfico y los linderos oficiales del predio, identificándose diferencias de área con incidencia en el esquema básico.
- La Curaduría indicó que el diseño deberá desarrollarse con base en los linderos registrados en escritura pública.
- Se confirmó la obligación de incorporar las franjas de andén y espacio público conforme a los perfiles viales oficiales.
- Se aclaró que no se evidencian exigencias adicionales de retrocesos o antejardines, más allá de lo definido en dichos perfiles.

- Se precisó que áreas de parqueaderos de servicio y cuartos técnicos podrán descontarse del índice de construcción, sujeto a su destinación funcional.
- La Consultoría continuará con el ajuste del esquema básico y de la documentación técnica con base en las precisiones normativas obtenidas.

7. CONCLUSIONES

Durante el **mes 1 de contratación**, correspondiente al periodo comprendido entre el **08 de abril y el 06 de mayo de 2026**, se desarrollaron las actividades técnicas, administrativas y de seguimiento requeridas para dar inicio formal a la ejecución del Contrato de Consultoría **No. 2026-03-050**, dando cumplimiento a las obligaciones programadas para esta fase inicial y consolidando los insumos base necesarios para el desarrollo integral de los estudios y diseños técnicos del proyecto.

El proceso adelantado durante este periodo permitió identificar oportunamente condicionantes urbanísticas, prediales y técnicas determinantes para la correcta estructuración del proyecto, las cuales han sido atendidas mediante gestión institucional, análisis técnico especializado y articulación permanente con la supervisión y las entidades competentes, orientando el desarrollo del diseño bajo criterios de viabilidad normativa, funcional y técnica.

Por parte de la Consultoría se ha expresado preocupación en cuanto al área aprovechable del predio y a la cantidad de módulos finales que se dispondrán de acuerdo con la segmentación poblacional.

Las solicitudes de información a los diferentes terceros se han adelantado y se continuaran adelantando en la medida en que se avance con el esquema básico toda vez que se requiere de determinantes de diseño para solicitar información.

La información recopilada y validada durante esta etapa constituye un insumo fundamental para la consolidación de las siguientes fases contractuales, especialmente en lo relacionado con la definición técnica del esquema arquitectónico y la integración progresiva de las diferentes especialidades requeridas para el desarrollo del proyecto.

En términos generales, el balance de ejecución del periodo reportado es favorable, evidenciando una adecuada capacidad técnica, operativa y administrativa por parte de la Consultoría para dar continuidad al desarrollo contractual, manteniendo el cumplimiento de los lineamientos establecidos por la entidad contratante y las condiciones técnicas requeridas para el adecuado avance del proyecto.

8. ANEXOS

- Anexo A – Documentos y Evidencias para pago 1