ESTUDIO DE MERCADO SOPORTE PARA PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA CUYO OBJETO ES PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO CIVIL, AUXILIAR DE LA INTERVENTORÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO RETIRO PARK.

1) FUENTE DE FINANCIACION: La fuente de financiación son recursos propios soportados en el rubro 2.2.3.5.02.08.05, servicios técnicos y contratación, con CDP 331 del 13 de agosto de 2026.

2) OBJETO: PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO CIVIL, AUXILIAR DE LA INTERVENTORÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO RETIRO PARK.

3) ANALISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA FONDESER, es una entidad industrial y comercial del estado, que actualmente cuenta con liquidez y presupuesto de inversión, se proyecta a la comunidad y pretende cooperar con el fomento de las actividades económicas, educativas, agropecuarias, culturales, deportivas y sociales del municipio de el Retiro y sus habitantes, a través de la prestación de servicios de créditos y garantía; adicionalmente podrá ejecutar actividades, programas, proyectos, obras públicas y privadas que se adelantan dentro o fuera del mismo. mediante la asignación de créditos en diferentes líneas, en cumplimiento a su objeto principal, la Constitución Política y las normas legales vigentes. Es por ello que requiere de una asesoría y acompañamiento en la correcta supervisión e interventoría de los contratos de obra que suscriba el FONDO, brindándole al Gerente y a la Junta Directiva las herramientas necesarias para la realización de las funciones con seguridad, rectitud, agilidad y transparencia en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

4) ANALISIS 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, sin embargo, cuando se solicita experiencia en los temas de ingeniería civil en el sector público, el margen se reduce sustancialmente, adicionalmente la experiencia adquirida en esta entidad, justifican el contrato a celebrar.

5) ANALISIS 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 es la suma de DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS ($12.219.623)

Rubro: 2.2.3.5.02.08.05
CDP: 331 DEL 13 DE AGOSTO DE 2026.

6) **VALOR:** DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS ($12.219.623)
PLAZO: A partir de la suscripción del acta de inicio hasta el 8 de octubre de 2026.

7) ANALISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL. Se hace necesario garantizar el cumplimento de los programas, y que los procesos administrativos se encuentren actualizados.

8) ANALISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA TECNICAS.

El contrato por celebrarse implicara una serie de especificaciones técnicas que garantizaran el cabal cumplimiento del objeto contractual. Estas condiciones técnicas son:

1. Apoyar en el control y seguimiento al objeto contractual, verificando que cada una de las actividades técnicas a cargo del concesionario se adelante de acuerdo con las normas aplicables. así mismo, verificar que se cumpla con las especificaciones técnicas previstas, los planos, estudios, diseños y el cronograma acordado en el contrato.
2. Verificar las condiciones para la suscripción y suscribir u objetar las actas indicadas en el contrato de concesión, incluyendo, el acta de entrega del área del proyecto, el acta de terminación de unidad funcional y declaratoria de disponibilidad de la infraestructura, entre otros
3. Revisar y aprobar u objetar en conjunto con el residente de interventoría el plan de obras del concesionario, en los términos establecidos en el contrato de concesión.
4. Apoyar la resolución de los problemas técnicos que se llegaran a presentar en la ejecución del proyecto.
5. Identificar aspectos críticos que pudieran presentarse en la ejecución del proyecto y recomendar la adopción de medidas para evitar y/o mitigar los posibles efectos negativos.
6. Realizar ensayos y control de calidad a las obras ejecutadas, e informar sobre el seguimiento del avance del contrato, su estado técnico, financiero y legal.
7. Efectuar revisiones periódicas al equipo y maquinaria utilizada para la ejecución de las adecuaciones, y verificar el cumplimiento de la reglamentación técnica que debe acatar el concesionario, particularmente, pero sin limitarse a, las normas relativas a señalización y el cumplimiento de las obligaciones señaladas en las licencias y permisos de carácter técnico y ambiental.
8. Conceptuar sobre las modificaciones, sugerencias, reclamaciones y consultas del contratista, así como tramitar, gestionar y revisar los documentos pertinentes para la elaboración de las diferentes actas de entrega y disponibilidad a que haya lugar.
9. Efectuar reuniones técnicas y garantizar la permanencia en el proyecto, diligenciar a diario el libro de obra (bitácora), actualizar constantemente el archivo, ejercer control sobre el estado, calidad y cantidad de los equipos y maquinaria disponible, así como el personal y equipo del concesionario.
10. Mantener durante el desarrollo y ejecución las fases de reconstrucción y construcción del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras que permita verificar que el proyecto se ejecute con sujeción al plan y cronograma de trabajo, con las especificaciones de calidad y dentro de los términos y condiciones estipuladas en el contrato.
11. Consultar con el municipio las inquietudes de orden técnico o legal que se presenten en relación con la ejecución del contrato.
12. Asistir a todas las reuniones que se convoquen para tratar asuntos relacionados con la ejecución del contrato.
13. Verificar que las adecuaciones objeto de interventoría se ejecuten en la localización detallada en el proyecto.
14. Revisar los planes de ejecución de obras presentados por el contratista, incluyendo los planes de gestión social y ambiental, el plan de traslado de redes, los manuales de operación de los servicios, los planes de contingencias y emergencias, entre otros.
15. Reportar inmediatamente a la entidad las novedades o anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato de interventoría.
16. Realizar informes parciales y final de recibo de actividades objeto del contrato de interventoría. deberá reflejar y soportar de manera clara e inequívoca las actividades desarrolladas en el periodo comprendido del acta parcial y/o final de interventoría.
17. Informarse, a través del supervisor del contrato de interventoría, sobre la organización y procedimientos internos relacionados con el manejo del contrato, así como sobre las normas de seguridad industrial que sean pertinentes.
18. Prestar colaboración a los supervisores designados por la entidad, y suministrar todos los datos e información que se le soliciten.
19. Garantizar el cumplimiento de las normas vigentes sobre seguridad y salud en el trabajo, así como de seguridad industrial para la ejecución del contrato, en especial en relación con los elementos de protección personal necesarios para la totalidad del personal que interviene en las actividades; manipulación de equipos, herramientas, y todos los elementos que se utilicen para el cumplimiento del objeto contractual.

20. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal o los subcontratistas contra la entidad, por causa o con ocasión del contrato.
21. Asumir los gastos e impuestos a que legalmente haya lugar para la legalización y ejecución del contrato, de conformidad con la normatividad que rige la materia. 23. acreditar mensualmente el pago de las obligaciones del sistema de seguridad social y demás obligaciones en materia tributaria.
22. Convocar, por iniciativa propia o por solicitud de la entidad, a las reuniones de los distintos comités de seguimiento acordados entre las partes para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y elaborar y custodiar las actas de reunión que resulten de dichas reuniones.
23. En ningún caso deberá permitirse la ejecución de obras o trabajos no previstos en el contrato inicial o adicional del mismo, sin el lleno de los demás requisitos legales correspondientes.
24. Inspeccionar las intervenciones a adelantar por el concesionario, vigilando el cumplimiento de las normas de seguridad industrial. para ello, exigirá al contratista, entre otros, la instalación de la señalización de seguridad apropiada, la observancia de las normas de seguridad y manejo adecuado de explosivos y materiales inflamables, prudencia en la utilización de los equipos y vehículos, y las medidas de higiene indispensables para la conservación de la salud de los trabajadores.
25. Organizar el archivo de actas y documentos que se desprenden del desarrollo de la actividad contractual.
26. Igualmente deberá reflejar la ejecución del contrato mediante actas parciales y final con el respectivo informe de interventoría (registro fotográfico, ensayos de laboratorio etc.), que se demuestre de manera clara e inequívoca las actividades desarrolladas en el periodo comprendido del acta parcial y/o final de interventoría.
27. Informar a la entidad sobre el desarrollo del contrato. Así mismo, exigir que el concesionario rinda informes de acuerdo a lo establecido en el contrato, o los requerimientos efectuados por la entidad.
28. Tener en cuenta la normatividad vigente para cada uno de los estudios y diseños, entre ellas normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, las normas vigentes, plan de ordenamiento territorial, acuerdos y decretos proferidos por el concejo y alcaldía municipal, las normas aplicadas a cada una de las tipologías del proyecto, y las normas de accesibilidad, las cuales se deberán implementar en los estudios y diseños.
29. Ejercer la vigilancia y control sobre el cumplimiento, por parte del contratista, de todas las obligaciones contractuales, para lo cual debe conocer el contrato, las especificaciones, así como la propuesta del contratista y las normas y reglamentaciones aplicables en la ejecución del contrato.
30. Presentar al supervisor designado los informes detallando las actividades desarrolladas que den cuenta de la ejecución del objeto del contrato de concesión.
31. Evitar que, por causas atribuibles a la entidad estatal, se rompa el equilibrio económico del contrato.
32. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de la obra, según las actividades descritas en el cronograma aprobado.
33. Las demás obligaciones establecidas en el contrato de concesión, sus anexos y apéndices, así como aquellas obligaciones derivadas de la ley o de la naturaleza del contrato de concesión, entendiéndose como parte integral del contrato de interventoría.
34. Las demás actividades que le sean asignadas por la entidad contratante que guarden relación con el objeto contractual.
35. Apoyar las labores de seguimiento en conjunto con la dirección de interventoría de las obligaciones contractuales asumidas por la entidad contratante mediante contrato interadministrativo 016 de 2025 celebrado con el municipio de El Retiro.

9) ANALISIS 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.

10) GARANTIAS

el contratista deberá expedir una póliza de garantía en favor de la entidad contratante como asegurado y beneficiario con los siguientes amparos

GARANTÍA ÚNICA CON LOS AMPAROS DE:		% DEL VALOR DEL CONTRATO	VIGENCIA
Cumplimiento	x	20%	Duración del contrato y seis (6) meses más hasta su liquidación
Calidad del servicio	x	30%	Duración del contrato y un (1) año más

Cordialmente,

Manuela Echeverri A

MANUELA ECHEVERRI ARISTIZÁBAL
Gerente (E) FONDESER.

Elaboró: Juan Felipe Sierra
Proyectó: Juan Felipe Sierra