ANEXO 1
ANEXO TÉCNICO INTERVENTORÍA

INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA REALIZACIÓN DE ADECUACIONES FÍSICAS DE LOS PABELLONES DE LA PLAZA DE MERCADO DE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO A REALIZAR LA INTERVENTORÍA

El presente Anexo Técnico forma parte integral del pliego de condiciones del proceso de licitación pública de obra de infraestructura social, cuyo objeto es la *INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA REALIZACIÓN DE ADECUACIONES FÍSICAS DE LOS PABELLONES DE LA PLAZA DE MERCADO DE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES.* El proyecto contempla la supervisión integral de la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación física de los cuatro (4) pabellones que componen la Plaza de Mercado de Manizales, con un área total aproximada de intervención de 14.091,5 m².

La Plaza de Mercado de Manizales, construida en 1951, se localiza en la zona central de la Comuna San José, entre las calles 22 y 24 y entre las carreras 15 y 17, en el perímetro urbano del municipio de Manizales, departamento de Caldas. Es propiedad de INFIMANIZALES y su administración operativa está a cargo de Centro de Galerías Plaza de Mercado S.A.S., sociedad de economía mixta constituida entre 1994 y 1995 en el marco de la modernización del Estado y la Ley 142 de 1994, en la cual INFIMANIZALES aporta el cuarenta por ciento (40%) del capital social.

La Plaza está conformada por cuatro (4) pabellones con vocaciones diferenciadas y alberga aproximadamente seiscientos noventa (690) locatarios formales. Como principal central abastecedora de frutas y verduras de la ciudad, concentra el sesenta por ciento (60%) de la comercialización de estos productos y moviliza cerca de cuatrocientas (400) toneladas diarias de carga, lo que la consolida como uno de los núcleos comerciales de mayor densidad de Manizales y de alcance regional en el departamento de Caldas.

Con más de setenta (70) años de operación y una única intervención de infraestructura registrada en 1985, la Plaza presenta un deterioro físico generalizado que afecta la prestación del servicio. Las obras objeto del presente proceso corresponden a actividades de mantenimiento locativo que, por su naturaleza, no requieren licencia de construcción de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 8° de la Ley 810 de 2003, permitiendo una respuesta ágil y focalizada frente al deterioro identificado.

Los recursos que respaldan la ejecución del proyecto provienen del Convenio Interadministrativo No. 251015128 del 15 de octubre de 2025 entre la Alcaldía de Manizales

e INFIMANIZALES, cuyo objeto es aunar esfuerzos para la reubicación de vendedores informales localizados en vía pública y la activación del plan de mejoramiento de los pabellones 1 y 4. En el marco de este convenio, INFIMANIZALES asume la gestión de la ejecución del proyecto, mientras la Alcaldía aporta los recursos de financiación y su capacidad técnica.

2. DETALLE DEL PROYECTO AL CUAL SE REALIZARÁ LA INTERVENTORÍA

La Plaza de Mercado presenta un deterioro físico generalizado producto de más de setenta (70) años de operación continua y de la ausencia de intervenciones integrales de mantenimiento. Las condiciones actuales evidencian las siguientes problemáticas técnicas por componente:

Cubiertas y losas superiores

- Las losas de cubierta de los pabellones 1, 2 y 3 presentan filtraciones puntuales y pérdida de impermeabilización, con evidencia de humedades activas y descascaramiento de la pintura interior de la placa (cielo bajo cubierta).

- La cubierta del Pabellón 4 corresponde a un sistema en teja de fibrocemento con contenido de asbesto instalada en la intervención de 1985, la cual se encuentra en estado avanzado de deterioro y requiere reposición completa siguiendo protocolos de manejo seguro de asbesto conforme a la Ley 1968 de 2019 y sus decretos reglamentarios.

- Los canales, bajantes y limatesas de los cuatro (4) pabellones presentan corrosión, pérdida de sección y desprendimiento parcial, con afectación directa al sistema de drenaje pluvial.

Redes hidráulicas, sanitarias y de gas

- Las redes de alcantarillado interno de la Plaza están obsoletas y presentan atascamientos recurrentes.

- Las redes hidráulicas de suministro y las redes de gas son, en buena parte, inexistentes o se encuentran en instalaciones temporales sin cumplimiento de la normativa vigente (NTC 3833, NTC 2505 y Resolución 90902 de 2013).

- Las unidades sanitarias existentes de los pabellones 2 y 3 presentan enchapes deteriorados, aparatos sanitarios obsoletos y fugas en las redes internas.

Zonas de manejo de residuos

- La Plaza carece de Unidades Técnicas de Basuras (U.T.B.) adecuadas en los cuatro (4) pabellones. La disposición actual de residuos es informal y no cumple con las exigencias sanitarias vigentes de la Resolución 2674 de 2013 y la Resolución 5109 de 2005 del Ministerio de Salud, ni con la Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente en materia de residuos de construcción y demolición.

Cocinas y zonas de preparación de alimentos

- Las cocinas existentes de los pabellones 1, 3 y 4 no cumplen con las exigencias sanitarias para manipulación y preparación de alimentos, y presentan deterioro en pisos, muros, mesones e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

- Se requiere adecuación integral de superficies con acabados lavables (pintura epóxica, mesones en acero inoxidable, enchapes cerámicos) que cumplan las condiciones de higiene exigidas por la normativa sanitaria.

Pisos

- Los pisos de los cuatro (4) pabellones presentan zonas deterioradas con desnivel, fisuración, hundimientos localizados y pérdida de acabado, con afectación al drenaje adecuado hacia los sumideros.

- Se requiere demolición selectiva de zonas deterioradas, reconformación, compactación de subrasante y reposición con sobre-losa en concreto cepillado con pendientes hacia drenajes, rejillas y canaletas de recolección.

Documentos técnicos disponibles

INFIMANIZALES entregará al Contratista adjudicatario los siguientes documentos técnicos como insumo para la ejecución del contrato:

- Planos arquitectónicos de estado actual de los cuatro (4) pabellones.

- Presupuesto oficial detallado por capítulos, ítems, análisis de precios unitarios (APU) y análisis de administración y utilidad (A.U).

- Anexo Técnico y sus apéndices que hacen parte del pliego de condiciones.

2.1 Alcance

El presente contrato tiene el siguiente alcance.

- Interventoría técnica: revisión el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y previstas en el contrato.

- Interventoría administrativa: seguimiento administrativo, fiscal, tributario y de manejo de recurso humano de un contrato.

- Interventoría financiera: seguimiento y vigilancia de la correcta aplicación y flujo de los recursos presupuestales y financieros del contrato.

- Interventoría contable: seguimiento y evaluación de las condiciones, procesos y procedimientos contables aplicados en la ejecución del contrato.

- Interventoría jurídica: busca la conformidad de la ejecución del contrato con el texto del contrato y la normativa aplicable.

- Interventoría ambiental: seguimiento y verificación de que el Contratista cumpla con todas las obligaciones, permisos, licencias y compromisos de orden ambiental adquiridos o establecidos en el contrato y en la normatividad vigente

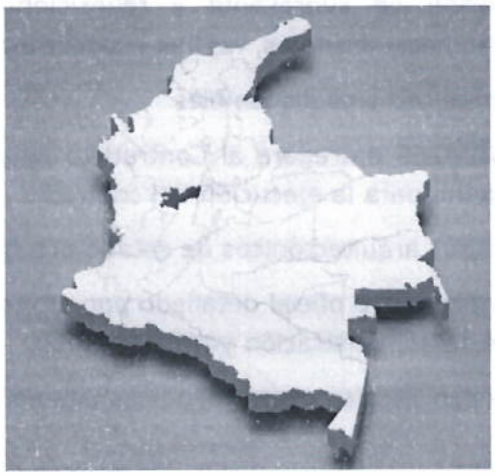
- Reporte, informe y comunicación: generación, formalización y transmisión oportuna a la Entidad Contratante de toda la información, datos, análisis y alertas relativos al progreso de la ejecución, el estado de cumplimiento de las obligaciones y la gestión de riesgos inherentes al contrato.

2.2 Localización

El sitio de trabajo se localiza en la zona urbana del municipio de Manizales, en la **Comuna San José**, entre las calles 22 y 24 y entre las carreras 15 y 17, en las coordenadas geográficas aproximadas 5°04'01"N, 75°30'34"O. El predio ocupa una manzana completa de aproximadamente 14.091,5 m² totales de intervención, distribuida en cuatro (4) pabellones interconectados por circulaciones internas y patios de servicio.

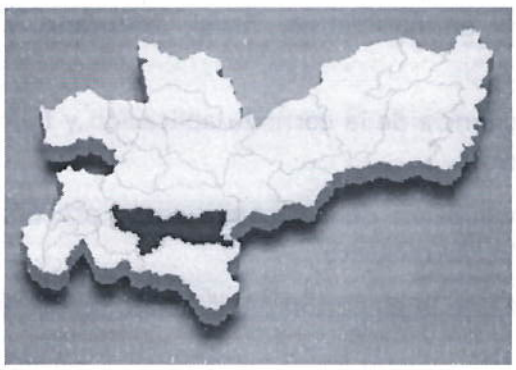


Colombia



Caldas

Manizales





Plaza de mercado. Comuna San José.

Manizales se encuentra localizada en la cordillera Central de los Andes colombianos, a una altitud aproximada de 2.160 msnm, con temperatura media anual de 17°C, precipitación promedio anual de 1.900 mm y clima característico de montaña tropical húmedo. Estas condiciones climáticas son determinantes para la selección de materiales de impermeabilización, cubiertas, pinturas y demás componentes constructivos del proyecto.

Vías de acceso: El sitio cuenta con acceso vehicular directo desde la Avenida del Centro (Carrera 22), la Carrera 15 y la Calle 24. La zona presenta alta densidad vehicular y peatonal por su condición de área comercial mayorista, por lo cual el Contratista deberá coordinar sus operaciones de cargue y descargue en horarios de baja afluencia y previa aprobación del Plan de Manejo de Tránsito.

Facilidad de consecución de materiales: Manizales, como ciudad capital del departamento de Caldas y núcleo del Eje Cafetero, cuenta con oferta comercial suficiente para todos los materiales de construcción convencionales requeridos por el proyecto. Los materiales especializados (láminas de cubierta tipo standing seam, mantos asfálticos, pinturas epóxicas para zonas alimentarias, aparatos sanitarios para uso público intensivo, entre otros) se encuentran disponibles con proveedores en el eje Manizales-Pereira-Armenia y en el corredor Cali-Medellín.

3 PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR DE LA INTERVENTORÍA

Las actividades de obra que deberá verificar el cumplimiento por parte del Interventor para el proyecto de infraestructura social corresponden a intervenciones de mantenimiento locativo, adecuación funcional y renovación de instalaciones en los cuatro (4) pabellones que componen la Plaza de Mercado de Manizales.

El alcance material del proyecto se detalla a continuación por pabellón, distribuido según las áreas aproximadas identificadas en el levantamiento arquitectónico:

Pabellón	Área aproximada (m^2)	Vocación comercial	Locatarios
Pabellón 1	2.398	Hierbas y plantas aromáticas	≈ 130
Pabellón 2	2.413	Granos, abarrotes y víveres	≈ 160
Pabellón 3	3.978	Frutas y verduras	≈ 240
Pabellón 4	2.655	Cárnicos, restaurante y fruver (Pabellón Central)	≈ 160
TOTAL	**11.444**	***Áreas construidas + circulaciones + patios ≈ 14.091,5 m^2 totales de intervención***	**≈ 690**

Componentes puntuales del alcance: (i) Impermeabilización de losas de cubierta y pintura bajo placa; (ii) Adecuación de Unidades Técnicas de Basuras (U.T.B.); (iii) Adecuación de áreas de cocinas existentes; (iv) Adecuación de unidades sanitarias; (v) Mejoramiento parcial de pisos; y (vi) Cambio de cubierta en el Pabellón 4 con mantenimiento de la estructura metálica portante.

Sin limitarse a lo anterior, el Interventor debe cumplir sus obligaciones derivadas de las Leyes 80 de 1993 y 1474 de 2011 y demás que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

4 PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del presente proceso es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el "Anexo 5 – Minuta del Contrato de Interventoría".

La ejecución del contrato se desarrollará en las siguientes fases sucesivas y complementarias, garantizando la simultaneidad operativa de los pabellones en cada momento y la mínima afectación a los locatarios:

Fase 1 — Fase preliminar (Mes 1): Suscripción del acta de inicio previa aprobación de garantías y plan de calidad; revisión conjunta del presupuesto con la Interventoría; trámite y obtención del Plan de Manejo de Tránsito (PMT); constitución del patrimonio autónomo para manejo del anticipo; presentación y aprobación del plan de inversión del anticipo; instalación de campamento provisional; socialización con locatarios y Comité de Seguimiento.

Fase 2 — Ejecución Pabellón 1 (Meses 2-4): Impermeabilización de cubierta, adecuación de U.T.B., adecuación de cocinas y mejoramiento parcial de pisos del Pabellón 1.

Fase 3 — Ejecución Pabellón 2 (Meses 2-4): Impermeabilización de cubierta, adecuación de U.T.B., adecuación de unidades sanitarias y mejoramiento parcial de pisos del Pabellón 2.

Fase 4 — Ejecución Pabellón 3 (Meses 2-4): Impermeabilización de cubierta, adecuación de U.T.B., adecuación de cocinas, adecuación de unidades sanitarias y mejoramiento parcial de pisos del Pabellón 3 (por ser el pabellón de mayor área).

Fase 5 — Ejecución Pabellón 4 (Meses 2-4): Cambio integral de cubierta con manejo de asbesto, mantenimiento de estructura metálica, adecuación de U.T.B., adecuación de cocinas y mejoramiento parcial de pisos del Pabellón 4. Esta fase requiere la mayor complejidad técnica por el manejo del asbesto y la sustitución integral del sistema de cubierta.

Fase 6 — Cierre y liquidación (Meses 5 y 6): Recibo de obra por parte de la Interventoría, pruebas finales de estanqueidad y funcionamiento, entrega de manuales y garantías de equipos y materiales, entrega de manuales de mantenimiento, garantías, y suscripción del acta de liquidación del contrato.

5 FORMA DE PAGO

El valor de los servicios del objeto a contratar se discrimina por componentes de acuerdo con los inductores de costo relacionados a continuación y con lo cual se establece el presupuesto oficial de contratación que contiene los costos unitarios y los factores aplicables, así como los impuestos respectivos, para un monto total de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS ($393.049.860), que reúne la totalidad del costo para el desarrollo del objeto contractual.

Lo anterior teniendo en cuenta que las vigencias de este contrato deberán estar enmarcadas en el Clausulado anexo al SECOP II del convenio interadministrativo No. 2510151128 Celebrado entre el municipio de Manizales y el instituto de financiamiento, Promoción y desarrollo de Manizales INFIMANIZALES, dado que, en el marco del proyecto de acuerdo presentado por la Administración Municipal ante el Honorable Concejo Municipal de Manizales para la aprobación de las vigencias futuras que financian el convenio, quedó estructurado un cronograma específico de desembolsos que refleja la disponibilidad efectiva de los recursos y las apropiaciones presupuestales previstas para cada anualidad. Este cronograma constituye hoy la base cierta sobre la cual el Municipio girará los recursos que soportan la ejecución del convenio. Los aportes de 2026 y 2027 se girarán dentro de la respectiva vigencia, en uno o varios desembolsos, de acuerdo con el Municipio y previa solicitud de INFIMANIZALES con visto bueno de la supervisión. Los giros ya efectuados en 2026 se imputarán al aporte de esa vigencia.

Sistema de pago: El contrato se ejecutará por el sistema de costos de personal con dedicación al proyecto y otros costos directos. Los precios ofertados incluyen la totalidad de los costos directos e indirectos de las actividades de supervisión.

Presupuesto oficial: Trescientos Noventa Y Tres Millones Cuarenta Y Nueve Mil Ochocientos Sesenta pesos Moneda Legal Corriente ($393.049.860).

Pagos parciales mensuales (Meses 1 al 5): Cinco (5) actas parciales equivalentes al valor mensual ejecutado ($65.508.310 cada una), respaldadas con toda la documentación derivada de sus responsabilidades y la adicional que sea requerida por la entidad contratane

Pago Final Un (1) pago final por valor de SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($65.508.310), el cual estará condicionado de manera estricta y condicionado a la liquidación del respectivo contrato y del contrato de obra objeto de seguimiento y control. Para su trámite se tendrá como requisito adicional la suscripción y presentación del acta de liquidación de común acuerdo del contrato de obra objeto de seguimiento y control (o el acto administrativo debidamente ejecutoriado que declare su liquidación).

6 DOCUMENTOS O INSUMOS QUE ENTREGARÁ LA ENTIDAD PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

INFIMANIZALES entregará al Contratista adjudicatario, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, los siguientes documentos e insumos:

1. Planos arquitectónicos previos de los 4 pabellones que sirvan como referencia grafica.
2. Presupuesto oficial detallado por capítulos e ítems, con sus respectivos análisis de precios unitarios (APU) y análisis de A.U.
3. Resultados de la caracterización social y actualización de vendedores formales e informales realizados por INFIMANIZALES desde el año 2025.

7 INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL Y EQUIPOS DEL INTERVENTOR

Para analizar la información del personal del Interventor se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Los soportes académicos y de experiencia de los perfiles que están descritos en el Anexo Técnico serán verificados por la Entidad al momento del cierre del proceso.

b) .Si el Interventor ofrece dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los Pliegos de Condiciones para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser proporcionado para dos (2) o más cargos diferentes en los cuales supere el cien por ciento (100 %) de la dedicación requerida para este Proceso de Contratación.

c) El Interventor deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión de conformidad con lo señalado en el Pliego de Condiciones. El requisito de la tarjeta o certificado profesional se puede suplir con el registro de que trata el artículo 18 del Decreto 2106 de 2019, o según las regulaciones aplicables para cada profesión.

d) Las certificaciones de experiencia de los profesionales deben ser expedidas por la persona natural o jurídica con quien se haya establecido la relación laboral o de prestación de servicios.

e) En la determinación de la experiencia y la formación académica de los profesionales serán aplicables las equivalencias detalladas en la "Matriz 4 – Lineamientos de requisitos del personal" y los lineamientos contenidos en esta.

f) La Entidad aplicará las equivalencias mencionadas en la "Matriz 4 – Lineamientos de requisitos del personal" para verificar el cumplimiento de la formación académica y la experiencia mínima exigida al equipo de trabajo (Personal Clave Evaluable), de acuerdo con los perfiles requeridos en este Anexo. En todo caso, la Entidad podrá aplicar estas equivalencias a los demás profesionales requeridos en el proyecto de interventoría que no hayan sido objeto de puntuación.

g) La Entidad podrá solicitar en cualquier momento al Interventor los documentos que permitan acreditar el valor y el pago correspondiente de cada uno de los profesionales empleados para el desarrollo del objeto contractual y que estén acorde con el valor de los honorarios definidos a la fecha de ejecución del contrato, en el caso en el cual sea establecida una remuneración de referencia.

h) El Interventor es responsable de verificar que los profesionales propuestos que se vincularán al proyecto tengan la disponibilidad real para ejecutarlo, así como el cumplimiento de los requisitos de formación y experiencia.

i) El Interventor se obliga a que los profesionales estén disponibles (físicamente o a través de medios digitales) de acuerdo con el porcentaje de dedicación exigido para cada profesional, so pena de aplicar las sanciones contractuales.

j) La Entidad se reserva el derecho de exigir el reemplazo o el retiro de cualquier Contratista o trabajador vinculado al contrato, sin que ello conlleve a mayores costos para ella, detallando las razones que justifican la solicitud de dicho cambio, el cual deberá ser reemplazado por uno que cumpla con los requisitos establecidos para tal cargo.

El personal relacionado será contratado por el Interventor y su costo debe incluirse dentro de la estructura de costos de la oferta, que fue definida al presentar la propuesta en el "Formulario 1 – Propuesta Económica del contrato". los perfiles que hacen parte del Personal Clave Evaluable deben cubrir todo el plazo de ejecución del proyecto indistintamente de su porcentaje de dedicación.

Para los demás perfiles profesionales, en caso de que la Entidad los requiera deberán estar disponibles, según su porcentaje de dedicación, con el fin de lograr el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones derivadas del Interventor, para lo cual se podrá hacer uso de medios virtuales.

7.1. Personal Clave Evaluable

El Personal Clave Evaluable es el definido en el Pliego de Condiciones, el cual es susceptible de acreditación de puntaje bajo las condiciones establecidas en dicho documento, y al que le serán aplicables las condiciones de verificación de experiencia definidas en este documento.

7.2. Personal Mínimo Requerido Adicional al Clave Evaluable

El personal mínimo requerido para la ejecución del Contrato de Interventoría, y adicional al Clave Evaluable indicado en el Pliego de Condiciones, corresponde al relacionado a continuación:

Perfil No.	Cantidad de profe-sionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% de dedicación	Experiencia General (años mínimos)	Experiencia Específica (años mínimos)
1	1	Director de interventoría	Profesional en Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines	posgrado en áreas de administración, gerencia o gestión de proyectos, de obra o de construcción, en interventoría y/o supervisión de obras de infraestructura de edificaciones, o en áreas relacionadas o afines.	25%	Experiencia profesional general de mínimo ocho (8) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia específica de mínimo tres (3) años como director de interventoría y/o supervisión en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de edificaciones de uso institucional o comercial.

Perfil No.	Cantidad de profe-sionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% de dedicación	Experiencia General (años mínimos)	Experiencia Específica (años mínimos)
2	1	Residente de interventoría	Profesional en Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines	-	100%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional.	Experiencia específica de mínimo dos (2) años como residente de interventoría y/o supervisión en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de edificaciones de uso institucional o comercial.
3	1	Profesional en Seguridad y salud en el trabajo	Profesional en Seguridad y salud en el trabajo o profesional en Ingeniería con especialización en seguridad y salud en el trabajo.	-	100%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional o del certificado de inscripción profesional (cuando aplique).	Experiencia específica de mínimo dos (2) años como responsable de diseño, administración, ejecución, interventoría y/o supervisión del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de edificaciones.
4	1	Profesional Ambiental	Profesional en Ingeniería ambiental, sanitaria o afines	-	50%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional o del certificado de inscripción profesional (cuando aplique).	Experiencia específica de mínimo dos (2) años como responsable de administración, interventoría y/o supervisión del Planes de Manejo Ambiental en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de edificaciones.

Perfil No.	Cantidad de profe-sionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% de dedicación	Experiencia General (años mínimos)	Experiencia Específica (años mínimos)
5	1	Profesional Social	Profesional del área de conocimiento de Ciencias sociales y humanas.	-	50%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional o del certificado de inscripción profesional (cuando aplique).	Experiencia específica de mínimo dos (2) años como responsable de interventoría y/o supervisión de planes de gestión social en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de infraestructura de servicio público o edificaciones.
6	1	Inspector de obra	Profesional en Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, técnico o tecnólogo en obras civiles, o maestro certificado en el COPNIA.	--	100%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional o del certificado de inscripción profesional (cuando aplique).	Experiencia específica de mínimo dos (2) años en ejecución de interventoría y/o supervisión en proyectos de construcción, reforzamiento, mantenimiento, adecuación, mejoramiento o reparación de edificaciones de uso institucional o comercial.
7	**1**	Profesional de derecho	Profesional en derecho		10%	Experiencia profesional general de mínimo cuatro (4) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional o del certificado de inscripción profesional (cuando aplique).	

El personal relacionado anteriormente es el personal operacional y profesional mínimo requerido para la ejecución del proyecto, en la medida que corresponde al personal que la Entidad estableció en la etapa de planeación para el cumplimiento del contrato.

Para cada uno de los profesionales mencionados se deberá anexar fotocopia de la tarjeta profesional y/o certificado de vigencia y antecedentes expedido por el consejo profesional competente de acuerdo con la regulación aplicable en la materia. El requisito de la tarjeta profesional se puede suplir con el registro de que trata el artículo 18 del Decreto-Ley 2106 de 2019. Los estudios de posgrado que se exijan como requisito mínimo se acreditarán mediante copia de los diplomas respectivos o certificado de obtención del título correspondiente. Además, la Entidad podrá solicitar las certificaciones laborales que permitan verificar la información relacionada en los Anexos. Para cada uno de los profesionales se debe aportar la información exigida.

7.3. Equipos y condiciones técnicas vinculadas al proyecto para seguimiento o implementación del Interventor [En caso de aplicar]

El Interventor deberá verificar que el Contratista de obra mantenga en las condiciones requeridas y/o ofertadas en los distintos frentes de obra la maquinaria vinculada al proyecto, en niveles óptimos y cumpliendo con lo requerido por la Entidad.

8 EXAMEN DEL SITIO DE LA OBRA A VIGILAR

Es responsabilidad del Proponente conocer la ubicación y situaciones particulares donde será adelantada la labor de Interventoría de la obra. Asimismo, deberá vigilar e informarse sobre la forma y características del sitio, las condiciones ambientales y sociales del área de influencia, las cuales debe considerar para las labores de Interventoría propias del seguimiento al desarrollo y manejo ambiental del proyecto, en especial cuando se establezca presencia de minorías étnicas, caso en el que debe asegurarse de hacer el seguimiento al cumplimiento del Contratista de obra con la normativa especial que rige para la explotación de recursos naturales en jurisdicción de los territorios legalmente constituidos y, en general, sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su propuesta y las condiciones particulares del proyecto desde el rol del Interventor.

De igual forma, por parte de la Entidad se resaltan los siguientes aspectos a tener en consideración por parte de los interesados:

Directrices sanitarias específicas para plazas de mercado
Resolución 5109 de 2005 y Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud — Reglamento técnico para plazas de mercado y otras normas sanitarias aplicables a la comercialización de alimentos frescos. Las áreas intervenidas de cocinas, unidades sanitarias, Unidades Técnicas de Basuras y zonas de manejo de alimentos deberán cumplir integralmente estos reglamentos.

Manejo específico de asbesto (Pabellón 4)
Ley 1968 de 2019 "Ana Cecilia Niño", Decreto 402 de 2021 y demás normativa concordante para el manejo del asbesto proveniente del desmonte de la cubierta del Pabellón 4. El Contratista de obra deberá:

- Contratar personal certificado en manejo de asbesto por entidades autorizadas.
- Suministrar y garantizar el uso de elementos de protección personal específicos.
- Humectar permanentemente durante el desmonte para evitar suspensión de partículas.
- Embalar el material en doble bolsa de polietileno de alta densidad debidamente etiquetada.
- Transportar el asbesto embalado con gestor autorizado y disponerlo en escombrera con licencia específica.

- Ejecutar monitoreo ambiental de partículas de asbesto antes, durante y después del desmonte.
- Entregar a la Interventoría los certificados de gestión y disposición final del asbesto.

Directrices de patrimonio cultural (aplicable si corresponde)
La Plaza de Mercado de Manizales, aunque no se encuentra formalmente declarada como bien de interés cultural, forma parte del contexto urbano de la Comuna San José, la cual es objeto del Macroproyecto San José y del Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, todas las intervenciones deberán conservar el carácter arquitectónico general de la edificación y respetar los lineamientos de imagen urbana del sector.

9 SEGUIMIENTO POR PARTE DEL INTERVENTOR

El Interventor como parte de su seguimiento debe realizar informes periódicos para constatar las gestiones realizadas dando seguimiento al Manual de Supervisión e Interventoría de la Administración Central del Municipio de Manizales se adoptó mediante El Decreto No. 0181 del 01 de marzo de 2017 y al cual INFIMANIZALES se acoge para el presente proceso, y presentado en cada uno de sus componentes que como mínimo contengan lo siguiente:

1. GENERALIDADES

1. Descripción general del Contrato de Obra.
2. Objeto del contrato.
3. Fechas de suscripción, cumplimiento de los requisitos de ejecución, plazo y valor con sus diferentes etapas, prórrogas, suspensiones y adiciones.
4. Directorio telefónico actualizado del personal profesional del Contratista, Interventoría y de la Entidad.

2. INFORMACIÓN LEGAL Y FINANCIERA

1. Garantías y vigencias de las mismas, adiciones, suspensiones y/o prórrogas.
2. Presentar el cuadro de control legal del Contratista y de la Interventoría (fechas de suscripción, Procesos de Contratación, entre otros)
3. Evaluación del cumplimiento de las obligaciones contractuales.
4. Programación del Plan Anual de Caja (PAC), si aplica.
5. Balance financiero del contrato de obra y de la Interventoría, que incluya control de Mayores y Menores cantidades de obra, así como los nuevos análisis de precios unitarios generados en desarrollo del contrato.
6. Seguimiento al cuadro de control financiero presentado por el Contratista de obra.
7. Informe sobre el manejo del Anticipo y/o Pago Anticipado y anexos relacionados (En caso de haber sido entregado Anticipo y/o Pago Anticipado alguno).
8. Informe de los Rendimientos financieros, donde se desembolsaron los recursos del anticipo al contratista.
9. Relación de las metas físicas a ejecutar con respecto al presupuesto disponible contractualmente. Informar cantidades y/o saldos faltantes o sobrantes dentro del proyecto para el cumplimiento de las metas físicas contractuales. Informar las cantidades y costos referentes a ejecución de estudios, diseños y obras para redes de servicios públicos domiciliarios, en caso de aplicar.
10. Copia del acta de recibo parcial de obra, en caso de aplicar.
11. Elaboración en conjunto con el contratista de las actas de Recibo de Obra, Acta de liquidación del contrato e Informe Final de Interventoría que incluya la acreditación de revisión y recibo a satisfacción de planos Récord.

3. INFORMACIÓN TÉCNICA:

1. Seguimiento al Cronograma detallado del contrato aprobado por la Interventoría con su respectivo análisis a la fecha de corte.
2. Análisis del desempeño de las actividades incluidas en la ruta del Contrato de Obra de acuerdo con el Cronograma contractual aprobado por la Interventoría.
3. Descripción de los atrasos o adelantos de obra que se estén presentando, conforme al Cronograma contractual aprobado por la Interventoría. Relacionar las acciones solicitadas por el Interventor e implementadas por el Contratista y el seguimiento efectuado por el Interventor.
4. Cuadro sobre el estado del tiempo. Detallar las horas no trabajadas debido a condiciones climáticas que impidan la ejecución de las labores.
5. Reporte de daños a la infraestructura de servicios públicos indicando: ESP, ubicación, fecha y estado de pago a las ESP por parte del Contratista, en caso de ser procedente.
6. Planes de contingencia elaborados por el Contratista, aprobados por la Interventoría, que no afecten el plazo contractual, los cuales deben ser presentados a la Entidad.
7. Descripción de las medidas correctivas exigidas por la Interventoría en los aspectos técnicos, administrativos y legales que se están teniendo en cuenta, así como las medidas preventivas que deban implementarse para evitar futuros atrasos.
8. Descripción de las actividades desarrolladas durante el mes por el Contratista de obra y la Interventoría y su equipo de trabajo (director, residentes y especialistas).
9. Esquemas de avance físico de obra, planos de localización del proyecto, figuras, cuadros y demás información relevante relacionada con el avance del contrato.
10. Registro fotográfico georreferenciado del avance del proyecto tomando como puntos fijos y panorámica, de igual manera una breve descripción de la foto indicando localización, georreferenciación, aspectos relevantes y fecha. Durante la ejecución del contrato, la Interventoría debe presentar a la Entidad registros fotográficos por cada elemento de la infraestructura social que haga parte del contrato, resaltando el antes y el después, en cada una de las fases del proyecto.
11. Presentar el avance físico por grupo tramos, segmentos, o elementos que hagan parte del proyecto de infraestructura social según sea el caso del proyecto.
12. Relación de los resultados y análisis de los ensayos de laboratorio y de campo, efectuados por el Contratista de obra y los ejecutados por la Interventoría como medio de comprobación o verificación, según las especificaciones técnicas aplicables.
13. Certificaciones de cumplimiento de calidad y especificaciones de materiales empleados durante el período, expedido por el representante legal de la Interventoría, expresando claramente el cumplimiento de las frecuencias de los ensayos de laboratorio de acuerdo con las especificaciones y el plan de inspección y ensayos de laboratorio.
14. Certificación de cumplimiento del plan de calidad por parte del Interventor y la correspondiente verificación al cumplimiento del plan de calidad del Contratista de obra, según lo ofertado por este en el aspecto de calidad en su propuesta.
15. Gestiones adelantadas por el Contratista y la Interventoría ante las ESP y otras entidades que tengan relación directa con la ejecución del proyecto de infraestructura social.
16. Descripción de las actividades realizadas y calificación del componente del Plan de Manejo de Tráfico, Señalización y desvíos empleados por el Contratista de obra, de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato y según los lineamientos de la autoridad de tránsito que rija en la ubicación del proyecto.

17. Descripción de obras adicionales y/o complementarias, valor y justificación de las mismas; relación de precios unitarios no previstos presentados por el Contratista de obra y aprobados por la Interventoría e indicar la modificación contractual realizada para su incorporación (en caso de aplicar). Además, mostrar su incidencia en el valor actual del contrato.
18. Informar sobre los ajustes, complementación, apropiación y/o actualización realizada por el Contratista a los diseños existentes entregados por la Entidad, de ser el caso, y la justificación de los mismos, debidamente aprobados y avalados por la Interventoría.
19. Relación de cantidades de obra que a la fecha no han sido recibidos por la Interventoría por no cumplir con los requisitos previstos para el recibo y pago de las mismas, mostrando su incidencia en el valor actual del contrato. Además, se deben enlistar las acciones correctivas propuestas, así como la respuesta por parte del Contratista de obra.
20. Reporte de producto no conforme, en el cual se deben incluir los ítems de pago que presentaron no conformidades en el mes, la fecha de identificación, la descripción de la no conformidad y una breve explicación de la acción a tomar. En este capítulo también se debe describir el seguimiento a las acciones adoptadas para el tratamiento de no conformes en el período anterior en caso de existir.
21. Copia del libro de obra (bitácora) del período reportado.
22. Copia de las actas de seguimiento desarrolladas en el período (comité y reuniones) debidamente suscritas por los participantes, Contratista, Interventor y Entidad.
23. Cuadro detallado de cantidades y valores ejecutados por tramo, grupo de elementos, o unidad funcional, o frente de obra, según sea el caso del proyecto de infraestructura social; indicando valor pagado, número de acta en la que se pagó su ejecución parcial y verificación del consolidado y sumatoria final respecto al acta de recibo parcial de obra, en caso de existir. Como resumen del análisis consolidado, determinar los costos directos e indirectos por elemento, grupo de segmentos, tramos, frentes de obra, o según sea el caso del proyecto de infraestructura social.

4. INFORMACIÓN SOCIAL:

1. Descripción de las actividades del plan de acción de la Interventoría y verificación del plan de gestión social del Contratista. Debe incluir copia de los Anexos referentes a la gestión del Contratista requeridos en el contrato.
2. Observaciones y recomendaciones formuladas por la Interventoría. Descripción de los atrasos o adelantos o eventualidades que se estén presentando conforme al Plan de Gestión Social del Contratista aprobado por la Interventoría. Además, se deben relacionar las acciones correctivas propuestas, así como la respuesta por parte del Contratista.
3. Relación de recursos físicos empleados para el desarrollo del componente social del Contratista y de la Interventoría.
4. Calificación del componente de gestión social.

5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y SST:

1. Informe mensual ambiental y SST de Interventoría a la etapa de obra (incluyendo el componente de maquinaria/equipo y vehículos), con sus respectivos soportes y análisis de los indicadores propuestos para cada uno de los programas desarrollados en el PIPMA (Programa de Implementación del Plan de Manejo Ambiental).

2. Control de materiales y copia de los correspondientes certificados de adquisición de todos los materiales empleados en el mes dentro de la obra.
3. Control del aprovechamiento de los Residuos de Construcción y Demolición -RCD-.
4. Manejo de vegetación, si aplica para el contrato.
5. Listado de vehículos utilizados en el mes para la obra.
6. Relación del número de licencia ambiental y/o permiso ambiental y/o PIN ambiental.
7. Relación de los equipos y/o maquinaria utilizada por el Contratista donde se verifique el cumplimiento de las actividades descritas en el plan de mantenimiento presentado por el Contratista de obra y aprobado por la Interventoría.
8. Copia de la certificación de mantenimiento periódica de los baños móviles, anexando copia del permiso de vertimientos vigente expedido por la autoridad ambiental competente.
9. Resumen de las actividades realizadas por la Interventoría en cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, con sus respectivos soportes.
10. Informe de accidentes e incidentes de trabajo en el período tanto del Contratista de obra como del Interventor.
11. Afiliaciones y pagos del personal del Contrato de Obra al Sistema General de Seguridad Social Integral.
12. Certificación del revisor fiscal/contador público y representante legal del Contratista de obra (de acuerdo con la naturaleza de esta) y Subcontratista, donde se exprese paz y salvo por concepto de pagos al Sistema General de Seguridad Social Integral y salarios que contenga como mínimo el número de los trabajadores que laboran en el Contrato de Obra y el periodo laborado.
13. Afiliaciones y pagos del personal del Contrato de Interventoría al Sistema General de Seguridad Social Integral.
14. Certificación del revisor fiscal/contador público y representante legal del Interventor (de acuerdo con la naturaleza de esta) y Subcontratista, donde se exprese paz y salvo por concepto de pagos al Sistema General de Seguridad Social Integral y salarios que contenga como mínimo el número de los trabajadores que laboran en el Contrato de Obra y el periodo laborado.
15. Calificación del componente de gestión Ambiental y SST y fichas de seguimiento de labores ambientales.
16. Certificación expedida por la Interventoría donde exprese que se han revisado los documentos soporte de pagos salariales y del SGSSI remitidos por el Contratista de obra para el respectivo informe.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y del Contratista de obra sobre el componente técnico tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.
2. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y el Contratista de obra sobre el componente social tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.
3. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y el Contratista de obra sobre el componente ambiental y SST tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.

4. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y el Contratista de obra sobre el componente administrativo tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.
5. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y el Contratista de obra sobre el componente financiero tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.
6. Conclusiones, observaciones y recomendaciones de los especialistas de la Interventoría y el Contratista de obra sobre el componente legal tendientes a la solución de los inconvenientes presentados en el proyecto indicando los actores involucrados en cada caso.

En constancia se firma en Manizales, a los 29 días del mes de septiembre de 2026.

PATRICIA CUBILLOS LÓPEZ
Asesora de proyectos

Elaboró: Álvaro Trujillo Buitrago - Ing. civil contratista
Angi Viviana Zabala De Arco - Ing. civil contratista