ESTUDIO DE MERCADO SOPORTE PARA PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES "MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN DE LOS ELEMENTOS EN MADERA DE LA CASA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO, DERIVADO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO C.I 075 DE 2025".

FUENTE DE FINANCIACIÓN:
Los pagos que deba efectuar el FONDO DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO FONDESER en razón del contrato a suscribir se harán con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 511 del 20 de noviembre de 2025.

OBJETO:
"MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN DE LOS ELEMENTOS EN MADERA DE LA CASA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO, DERIVADO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO C.I 075 DE 2025".

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

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

3) **ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA FINANCIERA:**
El contrato por celebrarse garantiza que la información necesaria para el cumplimiento del objeto de la Entidad se encuentre actualizada en forma permanente, así lograr el cumplimento de los mandatos Constitucionales, legales y metas y fines propuestos; por lo anterior, el valor estimado en la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS ($66.782.636).

4) **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

El plazo del presente contrato será a partir de la suscripción del acta de inicio previa aprobación de las pólizas de garantías únicas del contrato y en todo caso sin exceder el 31 de diciembre de 2025.

5) **ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL**

Se hace necesario garantizar el cumplimento de los programas, así como en el Plan de Acción de la Entidad y que los procesos administrativos de la Entidad se encuentren actualizados.

6) **ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA TÉCNICAS.**

ALCANCE:

La ejecución integral de las actividades necesarias para el mantenimiento y restauración de los elementos en madera de la Casa de Gobierno del Municipio de El Retiro, mediante la ejecución directa de labores orientadas a conservar su integridad estructural, funcional y estética, de acuerdo con las especificaciones técnicas, normas de calidad y lineamientos patrimoniales vigentes.

Las actividades comprenden, entre otras:

- Inspección, diagnóstico y registro del estado actual de los elementos en madera estructurales, ornamentales y decorativos.
- Limpieza, lijado, tratamiento, protección y recuperación de superficies en madera afectadas por deterioro físico, biológico o ambiental.
- Sustitución o refuerzo de piezas en madera que presenten daños irreparables, utilizando materiales compatibles con los existentes y aprobados por las autoridades competentes en materia de conservación patrimonial.
- Aplicación de productos de preservación, inmunización, sellado y acabado que garanticen la durabilidad y estabilidad de los elementos intervenidos.
- Reparación de ensambles, uniones y elementos de soporte, asegurando la estabilidad estructural del conjunto.
- Retiro, acopio, transporte y disposición adecuada de los residuos generados, conforme a la normatividad ambiental vigente.
- Implementación de medidas preventivas para minimizar impactos sobre el entorno arquitectónico y patrimonial durante la ejecución de las actividades.

El contratista deberá garantizar que todas las intervenciones se realicen bajo criterios de conservación, autenticidad y reversibilidad, respetando la morfología original de los elementos y los valores históricos y culturales de la edificación.

Así mismo, las actividades deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas y lineamientos del Ministerio de Cultura en materia de intervención del patrimonio inmueble, las Normas Técnicas Colombianas (ICONTEC) aplicables a la madera y sus tratamientos, y las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, en lo pertinente a estructuras en madera.

En consecuencia, el alcance del objeto contractual comprende la gestión técnica, operativa y ambiental de las actividades de restauración, orientada a garantizar la conservación integral de la Casa de Gobierno, el uso adecuado de los recursos públicos y el cumplimiento de los fines estatales asociados a la preservación del patrimonio arquitectónico municipal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Para cumplir a cabalidad con el objeto contractual se ha estimado la realización de las siguientes actividades:

ITEMS	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	CANTIDADES CONTRACTUALES			
		UNID	CANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL

1	**REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS**				**$ 52.173.935,00**
1,1	Mantenimiento de pilares en madera existentes, incluye lija, pulida y pintura.	Und	14,00	$ 222.677,34	$ 3.117.483,00
1,2	Mantenimiento de piso en madera sapan, incluye aplicacion de barniz a base de poliuretano, limpieza y pulida.	m2	15,00	$ 165.729,69	$ 2.485.945,00
1,3	Mantenimiento de los pasamanos de la casa de gobierno, incluye Pulida y pintura.	m	90,00	$ 214.482,03	$ 19.303.383,00
1,4	Mantenimiento peldaños en madera, incluye lija, pulida y pintura. Incluye retiro y cambio de cinta antideslizante	Und	74,00	$ 162.263,28	$ 12.007.483,00
1,5	Aplicación de PINTURA PARA MADERA En Exterior Base Agua de primera calidad que cumpla con la Norma NTC 1335, con sellante para poros tipo Sellamax de Pintuco o su equivalente, 3 manos o las que sean necesarias para obtener una superficie pareja y homogenea. Incluye suministro y transporte de los materiales, preparada y adecuación de la superficie a intervenir. Color a definir.	m	60,00	$ 117.569,53	$ 7.054.172,00
1,6	Reemplazo de tabla en la fachada, incluye el retiro y la instalacion de la nueva tapa en madera sobre el balcon de la fachada con el color madera, impra y todos los elementos necesarios para la instalacion	m	30,00	$ 273.515,63	$ 8.205.469,00
COSTO DIRECTO					**$ 52.173.935,00**
ADMINISTRACIÓN				**23,00%**	**$ 12.000.005,00**
UTILIDAD				**5,00%**	**$ 2.608.696,00**
TOTAL OBRA					**$ 66.782.636,00**

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

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

9. Comprometer la máxima diligencia y empeño en las labores encomendadas.
10. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Disponer de todos los recursos necesarios para la prestación de un servicio eficiente, esto en lo que respecta al personal idóneo, los equipos necesarios y la infraestructura que demande la prestación del servicio objeto del contrato.
2. Optimizar los recursos, cumpliendo con las especificaciones técnicas y normatividad vigente.
3. Garantizar el equilibrio económico del contrato.
4. Poner en práctica los procedimientos adecuados de mantenimiento y protección del lugar a intervenir contra cualquier diseño o deterioro que puede afectar su calidad, estabilidad y acabado. Así mismo deberán tener las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones y redes de servicio superficiales y subterráneas existentes dentro del área de trabajo o adyacentes a ellas, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, estructuras e instalaciones.
5. Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones y requerimientos que se realicen.
6. Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine El Contratante dentro del plazo del contrato
7. Asegurar la adopción de normas de seguridad industrial y salud ocupacional.
8. Informar sobre la gestión ambiental que adelanta el proyecto, obra o actividad.
9. Mantener actualizada la información sobre el valor de las obras ejecutadas
10. Iniciar en forma oportuna los trámites de ampliación, adición, suspensión, recibo final y liquidación definitiva del contrato celebrado, en caso de ser requeridos
11. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las actividades aprobadas
12. Realizar la suspensión de los trabajos que se estén llevando en forma incorrecta, hasta tanto se cumpla con las especificaciones previstas en el contrato.
13. Presentar informes periódicos sobre el avance de la obra, tanto técnicos como financieros, que permitan a la entidad contratante y a la interventoría evaluar el progreso del proyecto.
14. Asegurar el cumplimiento del cronograma, haciendo seguimiento al cumplimiento de los plazos establecidos en el contrato, proponiendo acciones correctivas si es necesario.
15. Promover acciones eficaces que permitan la participación ciudadana
16. Realizar las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, así como sus modificaciones, adiciones, prorrogas y asumir los costos de éstas, atender las quejas, solicitudes y peticiones y reclamos presentados por la ciudadanía de manera oportuna íntegra y Las demás obligaciones inherentes a la ejecución del contrato.
17. Mantener indemne al municipio frente a cualquier reclamación que resultare del cumplimiento de las obligaciones contractuales o las relacionadas con el objeto del contrato.
18. Garantizar el equilibrio económico del contrato.
19. El contratista deberá entregar al finalizar la ejecución del contrato un informe técnico final, que contenga una descripción detallada de las actividades realizadas, evidencias fotográficas del antes, durante y después de la intervención, los reportes de pruebas técnicas efectuadas para verificar el correcto funcionamiento de los sistemas intervenidos o instalados, y las respectivas actas técnicas de conformidad suscritas por el contratista y la supervisión.
20. Confidencialidad: Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del contrato serán de uso exclusivo del FONDO, y el contratista se obliga con la suscripción del contrato a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en el mismo, ni a divulgar la información que se le suministre ni los resultados de su trabajo conservando la confidencialidad de los mismos, de

conformidad con la Ley, so pena de las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar. Independencia del Contratista: El Contratista es independiente del FONDO y, en consecuencia, el Contratista no es su representante, agente o mandatario. El contratista no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de FONDESER, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo, salvo que el alcance de su contrato implique la representación judicial o extrajudicial.

RESULTADOS ESPERADOS

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

PRODUCTOS A ENTREGAR

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

DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO Y ENTREGA DEL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

El oferente debe tener en cuenta, que si le es adjudicado el contrato deberá presentar a FONDESER al inicio de la obra, el cronograma de actividades necesarias para la ejecución del contrato, de forma que se establezcan las actividades mínimas necesarias, las actividades paralelas, la ruta o rutas críticas y demás actividades necesarias, que permitan medir el avance de la obra.

INFORMACIÓN PREVIA AL INICIO DE LA OBRA

El oferente debe tener en cuenta previamente, que si le es adjudicado el contrato deberá entregar la siguiente información a FONDESER antes del inicio de la actividad, con el fin de que sea revisada y ajustada de ser necesario, y evitar así retrasos en el plan de trabajo:

MANO DE OBRA

El personal que se emplee para la ejecución de los diferentes trabajos debe ser responsable, idóneo, poseer la suficiente práctica y los conocimientos para que sus trabajos sean aceptados por el Supervisor.

El contratista se responsabiliza por cualquier obra mal ejecutada o que se construya en contra de las normas de estabilidad y calidad. Esto quiere decir que las demoliciones, reparaciones y/o reconstrucciones de obras mal ejecutadas, serán pagadas por cuenta del contratista.

Es obligación del contratista suministrar, y mantener durante la ejecución de las obras y hasta la entrega total de las mismas, a satisfacción, todo el personal idóneo y calificado en los campos directivos, profesionales, técnicos, administrativos, obreros y demás que se requieran.

El contratista llevará estricto control sobre las labores realizadas, con sus respectivas memorias de cálculo de las cantidades de obra ejecutadas.

PERSONAL DEL OFERENTE (FUTURO CONTRATISTA)

El Oferente se obliga a proveer el personal requerido para la ejecución del Contrato con la calificación necesaria para desarrollar las distintas actividades que requiere realizar FONDESER. A dicho personal le suministrará los servicios generales y administrativos normales de su organización para el desempeño de sus labores. Este personal dependerá exclusivamente del Oferente quien será patrono único y directo, quien responderá por los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás gastos directos o indirectos a que esté obligado con su personal.

El oferente (futuro Contratista) será el responsable de realizar todas las verificaciones debidas al personal a contratar, garantizando la idoneidad del mismo.

MAQUINARIA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS

Toda la maquinaria, equipos y herramientas necesarios para la adecuada y óptima ejecución de las obras deberán ser suministrados por el contratista, con costos a su cargo.
Los equipos, maquinaria y herramientas que debe suministrar el contratista deberán ser adecuados para las características y magnitud de la obra que se ha de ejecutar.
La reparación y mantenimiento de las maquinarias, equipos y herramientas es por cuenta exclusiva del contratista, lo mismo que los combustibles, lubricantes y demás que se requieran.
De presentarse daño en las maquinarias o equipos, el contratista deberá repararlos o reemplazarlos en un término no mayor de 72 horas.
El transporte, manejo y vigilancia de las maquinarias, equipos y herramientas son de cargo del contratista, quien deberá asumir todos los riesgos por pérdida, daño, deterioro, etc., de los mismos.
El contratista está obligado a dar exacto cumplimiento a los contratos que suscriba con terceros para suministro de maquinaria o equipos.

SUMINISTRO DE MATERIALES

Cuando en los planos o las especificaciones se indique algún equipo o material por su nombre de fábrica o marca registrada, esto se hace con el fin de establecer un estándar de calidad mínimo, tipo y/o característica, sin que esto implique el uso exclusivo de dicho insumo o equipo, el constructor podrá utilizar productos equivalentes, que cumplan con los requisitos técnicos de la especificación original, obteniendo para esto previamente la aprobación de La Interventoría o supervisor del contrato.
Los materiales para suministrar serán de primera calidad, para lo cual se deberá contar previamente con la certificación del supervisor, en caso de que el supervisor solicite el cambio o reemplazo de un producto, material o elemente se deberá proceder de inmediato a subsanar lo solicitado.

El contratista deberá en todo momento asumir el transporte de los materiales, hasta el sitio de la obra y su transporte interno.

El manual de funcionamiento, operación y mantenimiento deberá ser entregado a Fondeser como Entidad contratante, considerando que es indispensable para la operación y servicio continuo.

OBSERVACIONES

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

LEGISLACIÓN

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

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

7) ANÁLISIS DEL RIESGO DEL FUTURO CONTRATO

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

GARANTÍA ÚNICA:

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

Garantías	**% del valor contractual**	**Vigencia**
Cumplimiento	10%	Duración del contrato y cuatro meses más
Estabilidad de y calidad de la obra	10%	Su vigencia será de cinco (5) años contados a partir del

		recibido final y a satisfacción de la obra
Prestación de Servicios, pago de salarios e indemnizaciones	10%	Duración del contrato y tres años más
Calidad del servicio	15%	Duración del contrato y cuatro meses más
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMMLV	Duración del contrato

PARÁGRAFO 1. Los amparos anteriores se cuentan a partir de la fecha de expedición de la garantía.

PARÁGRAFO 2. El contratista se compromete a ajustar la vigencia de los amparos de la garantía a partir del inicio del contrato, así como ampliar el valor de la misma y/o su vigencia, en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, en virtud de lo consagrado en el inciso 2 del artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015, para lo cual deberá dar a conocer el contenido de la modificación a la aseguradora y anexar en la plataforma transaccional del SECOP II, el certificado modificatorio de la garantía, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la modificación, con el fin de evitar el inicio de procesos sancionatorios por presunto incumplimiento en la correspondiente obligación contractual.

PARÁGRAFO 3. El valor de todos los amparos se debe establecer en la cifra exacta con centavos o aproximarse al peso siguiente, con el fin que los porcentajes de suficiencia de la garantía no sea inferiores a los señalados.

Cordialmente,

CARLOS MAURICIO YEPES BEDOYA
GERENTE
FONDESER

Elaboró: Maria Alejandra Carmona	Revisó: Felipe Sierra	Aprobó: Carlos Mauricio Yepes Bedoya
Fecha: Noviembre de 2025	Fecha: Noviembre de 2025	Fecha: Noviembre de 2025