ANEXO ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS ECONÓMICO

OBJETO: "Ejecutar las demoliciones, cerramientos y obras complementarias requeridas en el marco de la urgencia manifiesta de 2026".

ESTUDIO DE MERCADO

Para establecer los valores unitarios del presente proceso, se tuvo en cuenta como base, los precios unitarios del último contrato de demoliciones en ejecución, el cual se llevó a cabo mediante convocatoria pública y el contrato de demoliciones de urgencia manifiesta 2025, precisando que ambos contratos tienen los mismos precios unitarios, valores que se actualizaron con el IPC y el incremento del salario mínimo 2026.

PRESUPUESTO OFICIAL:

Para el presente proceso de contratación se cuenta con un presupuesto oficial de MIL CIEN MILLONES DE PESOS M.L. ($1.100.000.000) incluido AIU y excluido IVA.

ÍTEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Ejecución demoliciones cerramientos y obras complementarias	1.100.000.000
VALOR TOTAL		**1.100.000.000**

FORMA DE PAGO

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín pagará parcialmente el valor del contrato, por el sistema de Precios Unitarios Reajustables, previa presentación de las respectivas actas de obra, elaboradas por el Contratista y aprobadas por el supervisor del contrato designado por la Secretaría de seguridad y convivencia.

Cada acta debe ir acompañada de un informe de cantidades diferenciado para cada uno de los frentes de ejecución, un informe de actividades y el porcentaje de avance de las mismas con sus respectivas memorias de cálculo.

Las actas de obra deberán ser presentadas dentro de los diez (10) días calendario, siguientes al mes en que se ejecutaron los trabajos, acompañadas de la respectiva factura de venta, la cual debe cumplir, como mínimo, los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 del Estatuto Tributario. La fecha de la factura debe

corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando, la dependencia responsable y el nombre del supervisor designado o funcionario responsable.

La recepción de las facturas y documentos equivalentes se hará de acuerdo con las directrices de la Secretaría de Hacienda, la cual establece los plazos para el recibo de dichos documentos en la Unidad de Contaduría. La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará El Distrito, sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la Subsecretaría de Tesorería y respectando el derecho de turno consagrado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

Una vez presentadas por parte del contratista las actas de corte de obra con sus correspondientes soportes, la supervisión tendrá cinco (5) días hábiles para revisar y aprobar dichas actas, o para devolverlas al contratista con las respectivas observaciones.

Las actas de obra con sus soportes y la respectiva factura de venta debidamente aprobadas, deben ser presentadas al supervisor cinco (5) días hábiles antes del cierre de facturación del Distrito (Según cronograma de la Secretaría de hacienda), si no se cumple con los productos y se vence el plazo de entrega de facturación a contabilidad, quedará para mes siguiente, sin que se genere un incumplimiento por parte de la entidad.

Una vez se dé inicio al contrato de obra, el contratista y el supervisor, teniendo en cuenta los tiempos descritos anteriormente y las fechas de facturación que tiene el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Secretaría de Hacienda, pactarán el cronograma de entrega y revisión de los documentos requeridos para el pago de las actas de obra.

Como requisito previo para la autorización de cada acta de pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.), cuando corresponda. También deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de salarios y prestaciones sociales con todos los trabajadores empleados en la ejecución del contrato obedeciendo a la propuesta consignada en el AIU presentado por el contratista. Todo lo anterior deberá ser revisado por la supervisión del contrato.

Para efectos del reconocimiento y pago de los costos del contrato de obra, relacionados con los componentes de pólizas e Inversión Ambiental - Social - Implementación PMT. - y Bioseguridad, el contratista de obra debe tener en cuenta los siguientes conceptos, con el ánimo de dar claridad a los valores que se presupuestan de conformidad con las especificaciones técnicas del ítem definido en el presupuesto oficial.

- ✓ Demostrables: Son aquellos gastos definidos por la Entidad para productos y/o servicios requeridos para la ejecución del contrato, que son suministrados

directamente por el contratista. Para su reconocimiento y pago bastará con el concepto del supervisor sobre la ocurrencia de estos, con evidencias documentales tales como: fotografías, videos e informes. Su pago se realizará de acuerdo con los valores ofertados en la propuesta económica.

- ✓ Comprobable: Son aquellos gastos definidos por la Entidad para productos y/o servicios requeridos para la ejecución del contrato, que son adquiridos por el contratista a través de terceros. Para su reconocimiento y pago, se requiere presentar factura o documento equivalente comprobando la ocurrencia del gasto. Su valor se reembolsará de acuerdo con la factura o documento presentado, sin superar lo ofertado en la propuesta económica.

En todo caso, para el pago de la primera acta, es requisito indispensable tener debidamente elaboradas las actas de vecindad y de entorno.

Igualmente, la última acta de pago no será inferior al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato y se cancelará una vez el Contratista entregue al Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín - Secretaría de Seguridad y Convivencia:

i. Una relación completa de los trabajadores, discriminando por cada uno de ellos, el valor cancelado por concepto de los servicios prestados.

ii. Documento suscrito por cada trabajador, en el que manifieste que el Contratista le canceló sus salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones (si es del caso) y que se encuentra a paz y salvo por todo concepto con él.

iii. El recibo a satisfacción, por parte del supervisor, de los trabajos realizados.

iv. Acta de recibo y terminación del contrato.

v. Cierre de actas de vecindad y entorno.

vi. Póliza de estabilidad y calidad de la obra a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín por el diez por ciento (10%) del valor del contrato y con una vigencia de cinco (5) años, contados a partir del acta de recibo de la obra.

vii. Los planos actualizados de construcción (planos récords) en medio digital e impresos debidamente firmados por el contratista, junto con el manual de mantenimiento y operación del proyecto. (cuando aplique)

viii. Informe final el cual contenga valor de cada una de las demoliciones realizadas con su respectivo registro fotográfico y memoria de cantidades de obra.

La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, el supervisor solo aprobará el pago final de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas y que, en consecuencia, hayan sido debidamente ejecutadas por el Contratista.

Para causar el pago final del contrato, el Contratista deberá acreditar que se encuentra a paz y salvo con la totalidad de proveedores, subcontratistas y empleados que haya utilizado en la ejecución de las actividades contratadas

De los componentes de Administración e imprevistos:

Los gastos de administración del presente contrato, serán aquellos que estime el contratista después de realizadas las visitas técnicas a los sitios y edificaciones que sean objeto de alguna intervención. El reconocimiento de los conceptos generados a título de administración se hará únicamente respecto de los valores causados y demostrados durante la ejecución, previa verificación y aprobación por parte del supervisor.

El supervisor, verificará la causación de las actividades ejecutadas en el marco de los conceptos generados a título de administración, para autorizar su reconocimiento en cada pago que se haga al contratista. En todo caso no se podrá superar en ningún evento el porcentaje de administración definido después de presentado el presupuesto acorde a las visitas de obra.

JULIAN H. VASQUEZ MONTOYA
Contratista de Apoyo Técnico

BRENDA U. OQUENDO RODRIGUEZ
Contratista de Apoyo Logístico