ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN CON UNA OFERTA
CONTRATO PARA LA ADECUACIÓN LOCATIVA DE LA NUEVA SEDE DE LA EAEP

FECHA DE ESTUDIOS PREVIOS: 20/08/2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Empresa Autónoma del municipio de El Peñol Antioquia – E.A.E.P, es una empresa Industrial y comercial del Estado que dentro del desarrollo de las actividades propias del objeto social de dicha entidad se destaca la de gestionar, liderar, promover, estructurar, ejecutar, supervisar, desarrollar y coordinar, en nombre propio, por interpuesta persona o mediante sistemas de cooperación, asociación o cualquier modalidad contractual, planes y proyectos sociales, institucionales, económicos, productivos, culturales, comunicaciones, recreativas, deportivas y de medios, del sector público o privado de carácter municipal, departamental, nacional e internacional; realizar e intervenir en proyectos de gestión inmobiliaria o reajuste de tierras, gestión agropecuaria, económica circular, apoyo a la producción y comercialización agrícola y sostenibilidad ambiental, adquisición de cualquier tipo de bienes y servicios por cuenta propia o por medio de terceros, en la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y desarrollo urbano y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad del Municipio y la calidad de vida de sus habitantes, así como realizar proyectos integrales para el mejoramiento de la infraestructura institucional y del espacio público a través de obras públicas, y promover alianzas público privadas para generar desarrollo, progreso y empleo para la comunidad a través de la prestación de servicios.

La EAEP ha llevado a cabo el traslado de su sede administrativa a las instalaciones ubicadas en la Carrera 19 #1-33 Interior 201 del municipio de El Peñol, Antioquia. Este cambio de sede responde a las necesidades operativas y de crecimiento institucional de la entidad, y conlleva la obligación de adecuar el nuevo inmueble a los estándares mínimos de seguridad requeridos para su funcionamiento. Dicho inmueble requiere de adecuaciones locativas menores que permitan habilitar espacios funcionales, seguros y acordes con las necesidades administrativas y de atención al público de la Entidad.

Actualmente, dicha sede presenta espacios que requieren: (i) la instalación de divisiones internas en sistema drywall para la conformación de áreas de trabajo diferenciadas; (ii) la instalación de mobiliario fijo ajustado a pared (tipo empotrado) para el aprovechamiento funcional del espacio disponible; (iii) la fabricación e instalación de un separador en madera para el área de recepción, que permita delimitar y cualificar el punto de atención al público, brindando una imagen institucional adecuada, entre otros.

La no realización de estas adecuaciones impediría la correcta distribución y funcionalidad de los espacios de la nueva sede, afectando las condiciones de trabajo del personal de la EAEP y la adecuada atención a los usuarios y contratistas que allí concurren, razón por la

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

cual se hace necesario adelantar el proceso de contratación correspondiente para la ejecución de estas obras menores de adecuación.

El numeral 10 del artículo 18.3. del Manual de Contratación que se encuentra vigente en la EAEP indica:

> *"1. Cuando el valor estimado del contrato sea igual o inferior a la cuantía de TRESCIENTOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES (300 SMLMV) antes de impuestos.*

Por lo anterior en virtud de la normativa precitada, se requiere realizar la contratación con una oferta del servicio requerido para satisfacer la necesidad anteriormente enunciada.

La presente contratación se encuentra respaldada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 425 del 20 de agosto de 2026, correspondiente al rubro 01.2.1.2.02.01.002 denominado "Adecuación y mantenimiento de equipamientos".

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

EJECUCIÓN DE OBRAS MENORES Y DE ADECUACIÓN LOCATIVA EN LA NUEVA SEDE DE LA EMPRESA AUTÓNOMA DE EL PEÑOL – EAEP.

2.2. ALCANCE DEL CONTRATO:

El contratista debe realizar las obras menores y de adecuación locativa en la nueva sede de la EAEP:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	Suministro e instalación de película de control solar (polarizado) sobre vidrio existente en ventanales de fachada principal y posterior, incluyendo preparación de superficie, instalación, cortes, remates y limpieza final.	m²	9,53
2	Suministro e instalación de espejo flotado de 4 mm con bordes pulidos para baterías sanitarias, incluyendo fijaciones y accesorios.	Und	2
3	Suministro e instalación de división en sistema Drywall con estructura metálica galvanizada, placas de yeso, tornillería, cintas, masillas, tratamiento de juntas y acabado listo para pintura (Muro No. 1 y No. 2 - dos caras).	m²	10,66
4	Ejecución de remate lateral (filete) en sistema Drywall, incluyendo estructura, placa, tratamiento de juntas y acabado final listo para pintura.	m²	1,01

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

5	Suministro e instalación de guarda escoba en PVC, incluyendo suministro, cortes, uniones, fijación y limpieza final.	ml	6,2
6	Suministro, fabricación y adecuación de módulo de recepción, con dimensiones de 1,30 m de ancho x 1,10 m de alto elaborado en RH.	und	1
7	Suministro, fabricación e instalación de muebles para baño, con puertas corredizas, de 0,98 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,30 m de profundidad cada uno elaborado en RH.	und	2
8	Suministro, fabricación e instalación de muebles para pasillo, con puertas corredizas y patas niveladoras, de 1,33 m de largo x 0,80 m de alto x 0,35 m de profundidad cada uno elaborado en RH.	und	2
9	Suministro, fabricación e instalación de entrepaños para el módulo de recepción elaborado en RH.	und	2

2.3. CÓDIGO UNSPSC

CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN
72152001	Servicio de instalación y reparación de drywall
56111514	Paquetes de muebles de mostrador modulares
72153606	Servicio de instalación de muebles de oficina

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

El contrato a celebrar será un contrato de obra menor y adecuaciones locativas en la nueva sede de la EAEP.

3. ORIGEN DE RECURSOS

Nombre Rubro	No. CDP	Fecha CDP (DD/MM/AAAA)	Valor
01.2.1.2.02.01.002 denominado "Adecuación y mantenimiento de equipamientos".	425	20 de agosto de 2026	$7.070.089

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

4.1. OBLIGACIONES DE E.A.E.P:

1. Realizar los pagos oportunamente como retribución del suministro realizado por el contratista, previa presentación de la documentación requerida.
2. Ejercer la función de supervisión, vigilancia y control en el cumplimiento cabal de las funciones objeto del contrato.
3. Verificar el cumplimiento del pago de salarios/ honorarios y demás obligaciones laborales, así como los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, conforme a

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

lo señalado en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y normas reglamentarias del personal vinculado al contrato.
4. Convocar oportunamente al contratista cuando se requiera.

4.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El contratista deberá ejecutar las siguientes obligaciones para dar cumplimiento al objeto pactado:

1. Realizar la ejecución del objeto contractual en las condiciones técnicas que se detallan en los estudios previos y en los documentos anexos de la presente contratación.
2. Garantizar la disponibilidad inmediata del equipo requerido para la ejecución del contrato.
3. Contar con el personal adecuado e idóneo para la ejecución de las actividades implícitas al contrato.
4. Cumplir con el objeto del contrato y cada una de las actividades descritas para el desarrollo del mismo, con la diligencia, eficacia y responsabilidad requerida.
5. Guardar absoluta reserva de la información que conozca en razón del desarrollo del objeto contractual.
6. Acreditar a LA SUPERVISIÓN la afiliación y pago mensual al régimen de seguridad social en salud, pensiones, ARL y parafiscales.
7. Mantener las normar de seguridad industrial y protección en las obras.
8. Cumplir con el cronograma y plazos de ejecución del contrato.
9. Informar oportunamente a LA SUPERVISIÓN, las dificultades encontradas para la correcta ejecución del mismo.
10. Correr con todos los costos directos e indirectos que demande el contrato. Además, deberá cancelar los impuestos y contribuciones que se causen o llegaren a causar en la ejecución del contrato y que sean obligatorios para este tipo de contratos.
11. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan y, de manera general, obrar con lealtad y buena fe, evitando las dilaciones y entorpecimientos.
12. Ejecutar todas las demás obligaciones que sean necesarias para la ejecución adecuada, eficiente y segura del objeto contractual.
13. Las demás que se desprendan de la legislación aplicable a esta modalidad contractual.
14. Contar con la disponibilidad de recursos de personal, materiales y equipos, de acuerdo con la propuesta presentada y el contrato suscrito, especificaciones del contrato y la propuesta presentada.
15. Mantener durante la ejecución del contrato, la organización técnica presentada en la propuesta, en forma permanente y con altos niveles de eficiencia técnica y profesional, para atender sus obligaciones, respetando y cumpliendo las condiciones establecidas en el proceso de contratación y en la propuesta.
16. Disponer durante toda la ejecución del contrato, el personal calificado y debidamente capacitado, de conformidad con lo indicado en su propuesta y en el proceso de contratación.

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

17. Contar con los procedimientos, equipos y la disposición de medidas que considere necesarias para garantizar la buena calidad, uniformidad y correcta ejecución contractual.
18. Observar el desempeño del personal, exigiéndole una dirección competente y emplear personal técnico y/o profesional.
19. Verificar y asegurar que el personal, para su protección, mantenga durante el tiempo de trabajo una dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades.
20. Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la ley 962 de 2005, en lo referente a las condiciones de higiene y seguridad.
21. Cumplir con la entrega de toda la documentación correspondiente al servicio de consultoría en cada una de las fases.
22. Reportar cualquier novedad o anomalía, de manera inmediata al supervisor del contrato.
23. Realizar reuniones con la supervisión por lo menos una (1) vez por mes, con el fin de verificar el desarrollo del contrato y elaborar las actas que documenten el estado de este.
24. Asistir a todas las reuniones que se celebren en el sitio de ejecución de las actividades relacionadas con los trabajos objeto del contrato y elaborar y suscribir las actas correspondientes.
25. Analizar el avance contractual de los trabajos, con el fin de prever, con la suficiente anticipación eventuales incumplimientos de plazos y tomar las medidas correspondientes.
26. Entregar periódicamente, según se acuerde con la Entidad, informes por escrito de órdenes y sugerencias impartidas, las cuales deben enmarcarse en el término del contrato y estar redactadas de manera clara y precisa.
27. Utilizar los mecanismos que sean necesarios para poder garantizar la autenticidad, integridad y conservación de los documentos electrónicos.
28. Presentar informe final de la ejecución de sus actividades, e informes técnicos en caso de requerirse, así:
    Informe final: El contratista entregará a la supervisión, al terminar los trabajos, un informe final cuyo contenido será, como mínimo, el siguiente:
    • Aspectos contractuales relevantes.
    • Breve descripción de los trabajos.
    • Ejecución de los trabajos (Período de ejecución, frentes de trabajo).
    • Balance económico del contrato (costos, sobrecostos sí los hay, ajustes de pago reclamaciones si se presentan, trabajos extras o adicionales si se causan).
    • Planos, figuras y cuadros representativos del desarrollo de los trabajos.
    • Descripción de los procedimientos utilizados e innovaciones tecnológicas empleadas.
    • Recomendaciones sobre cambios en especificaciones, planos, diseños y soluciones dadas a los problemas más comunes que se presentaron durante el desarrollo del contrato como aporte para futuros proyectos.
    • Reporte de excedentes financieros generados, si se presentaron.
    • Relación de la paz y salvo, por todo concepto, expedidos por los subcontratistas y relación con las obligaciones del contratista.

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

29. Las demás que se desprendan de la legislación aplicable a esta modalidad contractual.

5. PLAZO:

El plazo para la ejecución del contrato objeto del presente proceso, se fija en quince (15) días contados a partir de firma del acta de inicio.

LUGAR EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Municipio de El Peñol, Antioquia.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO, JUSTIFICACIÓN DEL MISMO Y ANÁLISIS DE MERCADO:

El presupuesto oficial estimado para el presente proceso contractual se establece en la suma de SIETE MILLONES SETENTA MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS M/L ($ 7.070.089) IVA incluido y demás impuestos y retenciones, discriminados así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Suministro e instalación de película de control solar (polarizado) sobre vidrio existente en ventanales de fachada principal y posterior, incluyendo preparación de superficie, instalación, cortes, remates y limpieza final.	m²	9,53	$ 51.000	$ 486.030
2	Suministro e instalación de espejo flotado de 4 mm con bordes pulidos para baterías sanitarias, incluyendo fijaciones y accesorios.	Und	2	$ 82.000	$ 164.000
3	Suministro e instalación de división en sistema Drywall con estructura metálica galvanizada, placas de yeso, tornillería, cintas, masillas, tratamiento de juntas y acabado listo para pintura (Muro No. 1 y No. 2 - dos caras).	m²	10,66	$ 143.000	$ 1.524.380
4	Ejecución de remate lateral (filete) en sistema Drywall, incluyendo estructura, placa, tratamiento de juntas y acabado final listo para pintura.	m²	1,01	$ 142.000	$ 143.420
5	Suministro e instalación de guarda escoba en PVC, incluyendo suministro, cortes, uniones, fijación y limpieza final.	ml	6,2	$ 30.500	$ 189.100

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
6	Suministro, fabricación y adecuación de módulo de recepción, con dimensiones de 1,30 m de ancho x 1,10 m de alto elaborado en RH.	und	1	$ 520.000	$ 520.000
7	Suministro, fabricación e instalación de muebles para baño, con puertas corredizas, de 0,98 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,30 m de profundidad cada uno elaborado en RH.	und	2	$ 430.000	$ 860.000
8	Suministro, fabricación e instalación de muebles para pasillo, con puertas corredizas y patas niveladoras, de 1,33 m de largo x 0,80 m de alto x 0,35 m de profundidad cada uno elaborado en RH.	und	2	$ 685.000	$ 1.370.000
9	**Suministro,** fabricación e instalación de entrepaños para el módulo de recepción elaborado en RH.	und	2	$ 90.800	$ 181.600
	TOTAL, SIN AIU				$ 5.438.530
	Administración	25%			$ 1.359.633
	Utilidad	5%			$ 271.927
	TOTAL				$ 7.070.089

Nombre Rubro	No. CDP	Fecha CDP (DD/MM/AAAA)	Valor
01.2.1.2.02.01.002 denominado "Adecuación y mantenimiento de equipamientos".	425	20 de agosto de 2026	$7.070.089

7. FORMA DE PAGO:

La EAEP pagará a EL CONTRATISTA el valor del respectivo contrato así:

El presente contrato se ejecutará bajo la modalidad de ÚNICO PAGO, por lo cual se realizará un pago único al contratista una vez se hayan ejecutado todas las obras, instalaciones y suministros estipulados en la ficha técnica, a las cuales se realizarán previa autorización por parte del supervisor del contrato, quien mediante, el Informe de Supervisión dará su conformidad, de acuerdo al seguimiento de las acciones, previa presentación del informe de actividades y de constancia de pago de los aportes a la seguridad social, y aprobación de los mismos por parte del respectivo supervisor.

Para el efecto el contratista deberá 1. Presentar cuenta de cobro o factura legal 2. Presentar informe sobre la ejecución contractual, allegando con el mismo los soportes y/o productos según el caso o cuando corresponda. 3. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago de aportes relativos al sistema de seguridad Social e integral, así como los demás parafiscales.

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

Por su parte, el supervisor del contrato deberá suscribir informe de supervisión y acta de recibo a satisfacción respecto de los bienes recibidos; así mismo deberá verificar el cumplimiento para cada pago de las obligaciones de que trata el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso contractual a desarrollar tiene un valor inferior a 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por tanto, conforme al Numeral 1 del Artículo 18.3° del ACUERDO de Junta Directiva Nro. 002 del 18 de marzo de 2024, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA AUTÓNOMA DE EL PEÑOL – E.A.E.P" el contratista respectivo deberá escogerse con arreglo a la modalidad de selección denominada **CONTRATACIÓN CON UNA OFERTA.**

9. FACTORES DE SELECCIÓN

Dado que se trata de una contratación con una oferta, y en atención a la forma de pago establecida, se tendrán como criterios de escogencia de la persona que ejecute el presente contrato que, su objeto social (si es persona jurídica), esté acorde al objeto de esta contratación.

La propuesta a recibir debe ser coherente con el objeto del contrato, con las actividades de su alcance y con las demás condiciones establecidas en los presentes estudios previos de los cuales se dará acceso al interesado.

No se establecen criterios de selección que arrojen puntaje, debido a que no aplican para la modalidad de contratación con una oferta.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS Y GARANTÍAS QUE VAN A EXIGIR.

El presente proceso no exigirá garantías, toda vez que la entidad no ve un riesgo en el incumplimiento en el mismo, pues los pagos se realizarán de manera posterior a la aprobación del informe de supervisión una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones. De no cumplirse las obligaciones no se realiza pago y se impondrán las sanciones respectivas por el incumplimiento.

Por lo anterior, no se exigirá garantía que cubra el presente contrato.

11. MULTAS: Si durante la ejecución del contrato se generaran incumplimientos del contratista, se causarán las siguientes multas:

i) Por atraso o incumplimiento en el cumplimiento de las actividades del contrato, imputable al contratista, se causará una multa equivalente al (0,5%) del valor del contrato, por cada día calendario de atraso.

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32

ii) Por atraso imputable al contratista en la entrega de los elementos objeto del contrato. el contratista se hará acreedor a una multa equivalente al (1%) del valor del contrato, por cada día calendario de atraso

iii) Por incumplir o no acatar las órdenes dadas por la supervisión de la EAEP, el contratista se hará acreedor a una multa equivalente al (0,3%) del valor del contrato, por cada orden incumplida o no acatada.

Parágrafo 1. Las multas no tienen el carácter de estimación anticipada de perjuicios, por lo tanto, pueden acumularse con cualquier forma de indemnización.

Parágrafo 2. En caso de que el contratista incurra en una de las causales de multa, este autoriza a la EAEP para descontar el valor de la misma, la cual se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al contratista, sin perjuicio de hacer efectiva la cláusula penal o la garantía de cumplimiento del contrato.

Parágrafo 3. El pago en cualquier forma incluida la deducción de los valores adeudados al contratista, por concepto de las multas impuestas, no lo exonera de continuar con la ejecución del contrato ni de las demás obligaciones y responsabilidades del contrato.

Parágrafo 4. En caso de que el contratista reincida en el incumplimiento de obligaciones se podrá imponer nuevas multas

12. SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR DEL CONTRATO:

La supervisión se realizará directamente por la Ingeniera Civil de la entidad.

ANNGY MILENA URIBE CIRO
Gerente General

Funcionario / Contratista	Nombre / Cargo	Firma
Proyectado por	Diana Isabel Urrea Gonzalez Asesora jurídica EAEP - Contratista	
Revisado por	Kary Yuliana Morales Ríos Ingeniera Civil EAEP	
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales, y por lo tanto, lo presentamos para firma.		

NIT 901537748-4
Cra 19 # 1-33 int 201 El Peñol/Ant
310 546 91 32