ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

ENTIDAD QUE CONTRATARA:	FONDO ROTATORIO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE SINCELEJO FOMVAS
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD:	DIVISION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO	PROFESIONAL ESPECIALIZADO DIVISION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
MODALIDAD DEL PROCESO:	INVITACIÓN PÚBLICA MINIMA CUANTÍA

I. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD

El Fondo Rotatorio Municipal de Valorización de Sincelejo FOMVAS, creado mediante el Acuerdo Nº 045 de diciembre 6 de 1995, es el encargado de ejecutar las obras de interés público y Desarrollo Social mediante la contratación o delegación administrativa, así como las operaciones necesarias para invertir la contribución de Valorización en el Municipio de Sincelejo.

A la dependencia administrativa y financiera le corresponde atender las necesidades de todo lo relacionado con la preservación de las necesidades de cada una de las dependencias para el buen funcionamiento y desarrollo de las actividades laborales de los funcionarios del FOMVAS. En este caso concreto, la necesidad identificada consiste en realizar los mantenimientos correctivos y preventivos de los aires acondicionados que funcionan en cada una de sus oficinas.

En ese sentido, FOMVAS requiere contratar una persona, natural o jurídica, que cuente con la idoneidad y la experiencia necesarias para llevar a cabo el mantenimiento preventivo de sus trece (13) equipos acondicionadores de aire, con el fin de prevenir daños en los mismos que afecten su funcionamiento y así preservar su vida útil; así como realizar el mantenimiento correctivo de aquellos que requieren un arreglo adicional por encontrarse afectado su funcionamiento normal, tales como los ubicados en las oficinas de contabilidad, control interno, división administrativa y financiera y división técnica.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se hace necesario adelantar la respectiva invitación para que concurran los proponentes idóneos que coadyuven con la administración al fin correspondiente.

Por último, es pertinente mencionar que dicha contratación se encuentra contemplada dentro del plan de adquisiciones de la presente vigencia.

II. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

a) OBJETO: PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A LOS AIRES ACONDICIONADOS DEL FONDO ROTATORIO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE SINCELEJO – FOMVAS, DURANTE LA VIGENCIA 2026.

b) IDENTIFICACION DEL BIEN, SERVICIO U OBRA QUE SATISFACE LA NECESIDAD: Según el clasificador de bienes y servicios el objeto a contratar se encuentra dentro de las siguientes especificaciones:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CODIGO UNSPSC
72000000 Servicios de edificación,	72100000 Servicios de mantenimiento y	72101500	72101511 Servicio de instalación o	72101511

construcción de instalaciones y mantenimiento.	reparaciones de construcciones e instalaciones.	Servicios de apoyo para la construcción.	mantenimiento o reparación de aires acondicionados	

III. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS: Para el desarrollo del contrato se requiere un proveedor que cuente con la capacidad jurídica y operativa necesaria para prestar los servicios técnicos que se describen a continuación:

a. MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

ITEM	DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO	CANT DE EQUIPOS	CANT DE SERVICIOS
1	Verificación encendido\apagado	13	1
2	Desconexión de la fuente de alimentación eléctrica	13	1
3	Limpieza de la unidad condensadora con químico no caustico.	13	1
4	Limpieza de tableros de control con spray dieléctrico.	13	1
5	Revisión contactos eléctricos	13	1
6	Revisión de las terminales eléctricas de alimentación del condensador y del compresor.	13	1
7	Limpieza de aspas y lubricantes de ejes motores.	13	1
8	Verificación de los sistemas de amortiguación de vibración en condensadores.	13	1
9	Revisión puertos de servicio en condensador	13	1
10	Revisión del estado de la base del condensador.	13	1
11	Encerado de la lámina esmaltadas que cubren la unidad condensadora	13	1
12	Limpieza de filtros de aire.	13	1
13	Limpieza serpentín del evaporador	13	1
14	Limpieza de drenaje	13	1
15	Limpieza de soplador y su cobertor	13	1
16	Lubricación de los ejes del motor del evaporador y aplicación de grasa	13	1
17	Limpieza serpentín y des-incrustación del mismo en caso de ser necesario (líquido no cáustico)	13	1
18	Limpieza del sistema eléctrico y de control	13	1
19	Verificación del estado del aislamiento de la unidad	13	1
20	Medición de presión de baja	13	1
21	Medición consumo eléctrico de comprensores	13	1
22	Medición consumo eléctrico de motores	13	1
23	Medición de voltaje de alimentación	13	1
24	Medición de retardo de entrada de compresor	13	1

b. MANTENIMIENTO CORRECTIVO:

ITEM	DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO CORRECTIVO	CANT DE AIRES	CANT DE SERVICIOS	UBICACIÓN DEL EQUIPO

1	Mantenimiento correctivo a aire tipo Mini Split de 9.000 BTU, corrección de fuga, vacío, presurización, carga de refrigerante y reparación tarjeta de control	1	1	Oficina De Contabilidad
2	Mantenimiento correctivo a aire tipo Mini Split de 12.000 BTU, corrección de fuga, vacío, presurización, carga de refrigerante y reparación tarjeta de control	1	1	Oficina de Control Interno
3	Mantenimiento correctivo a aire tipo Split de 36.000 BTU, reparación en el sistema de desagüe en tubería PVC	1	1	Oficina de la División Técnica
4	Mantenimiento correctivo a aires tipo Split de 12.000 BTU, corrección de fuga, presurización, carga de refrigerante	1	1	Oficina de la División Administrativa y Financiera

- **PERSONAL MINIMO REQUERIDO**

El oferente debe acreditar como mínimo la disponibilidad de dos personas:

- ✓ Un técnico en refrigeración T6 y este adicionalmente debe contar con la certificación de trabajo en alturas.
- ✓ Un técnico en refrigeración y también debe contar con certificado para realizar trabajo en alturas.

IV. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
2. Realizar el lavado general de serpentines, drenajes, bandejas y filtros de las unidades manejadora y condensadora (interior y exterior).
3. Revisar los escapes de refrigerantes, vibración de serpentines y tubería de cobre.
4. Realizar la revisión de aislamientos térmicos, filtro secador, válvulas solenoides, mirillas y válvulas de servicio.
5. Realizar el engrase y lubricación de los motores y rodamientos de los equipos de aire acondicionado.
6. Realizar limpieza del sistema eléctrico de los equipos de aire acondicionado (conectores, protectores, térmicos, controles de presión) y termostatos.
7. Realizar el nivel de aceite de los compresores, presiones, amperajes y voltajes de cada uno de los equipos.
8. Realizar los ajustes respectivos a los tableros eléctricos, controles de seguridad y termostato de cada uno de los equipos.
9. Realizar el Ajuste y limpieza de las rejillas y difusores de cada uno de los equipos.
10. Cumplir con eficiencia y responsabilidad el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados de la Empresa.
11. Atender los requerimientos del supervisor del contrato en el plazo que para tal efecto se defina.
12. Informar oportunamente al supervisor del contrato sobre las imposibilidades o dificultades que se presenten en la ejecución del mismo y ofrecer alternativas para garantizar la buena ejecución del contrato.

13. Presentar un informe detallado del estado de cada aire acondicionado y expedir un recibo y/o constancia del servicio realizado, en el cual debe constar:
- ✓ Número de identificación del Aire.
- ✓ Fecha y hora de revisión.
- ✓ Informe del estado en que se encuentra.
- ✓ Informe del servicio ya efectuado.
- ✓ Fecha y hora de entrega.

14. Realizar el arreglo correctivo a los aires descritos en el presente documento.
15. Suministrar repuestos idóneos para garantizar el buen funcionamiento de los arreglos realizados dentro de los mantenimientos correctivos aquí estipulados.
16. Cumplir con los requisitos de Ley sobre la inscripción y vinculación permanente de sus empleados durante la ejecución del contrato, a los sistemas de Seguridad Social, Salud, Pensión y Riesgos Laborales, de conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de 2002, Decreto 723 de 2013 y Ley 828 de 2003.
17. Realizar los pagos de los tributos a que haya lugar.
18. Contar con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo actualizado e implementado según la normatividad vigente o en su defecto, encontrarse en el proceso de adecuación, transición y aplicación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, como lo establece el Decreto 1072 de 2015 Capitulo 6 Art. 2.2.4.6.27, Art. 2.2.4.6.28 y la resolución 0312 de febrero de 2019.
19. Las demás obligaciones que se desprendan de la naturaleza del contrato.

V. OBLIGACIONES DEL FOMVAS

1. Hacer entrega al contratista del certificado de cumplimiento del objeto contratado en los términos pactados.
2. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
3. Suministrar información necesaria, completa y oportuna para desarrollar el objeto del contrato.
4. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del contratista, definir las situaciones necesarias para la ejecución y adelantar los trámites a que haya lugar por su parte para garantizar la debida ejecución.
5. Tramitar los pagos una vez se presente la solicitud de pago en los términos que se acuerden en la propuesta y el contrato (invitación), con base en certificaciones de prestación efectiva del servicio.
6. Adelantar revisiones para verificar que se cumpla con las condiciones de calidad ofrecidas por el contratista y promover las acciones de responsabilidad contra estos, y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan.
7. La supervisión de la ejecución del contrato que se suscriba estará a cargo del profesional especializado de la división Administrativa y Financiera.
8. Cancelar los pagos en la forma pactada, siempre y cuando el contratista cumpla con los requisitos exigidos para ello y previa disponibilidad del flujo de caja de la Entidad.
9. Las demás establecidas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993.

VI. EXPERIENCIA:

El proponente debe anexar copia de un (1) contrato y acta final y/o acta de liquidación, donde conste que se ha ejecutado a satisfacción un contrato cuyo objeto y/o ítems sean iguales o similares al del objeto a contratar, con entidades públicas o privadas, cuyo valor corresponda al 100% del presupuesto del presente proceso expresado en SMLMV.

El contrato aportado para acreditar dicha experiencia, deberá estar ejecutado y finalizado en su totalidad. Los oferentes deberán aportar los documentos; minuta del contrato y acta

de recibo final y/o acta de liquidación y/o certificaciones de cumplimiento, etc.) Necesarios para acreditar todas las condiciones exigidas.

En caso que la experiencia reportada provenga de una unión de hecho como consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futuras, ésta se tomará en proporción al porcentaje de participación acreditado en el documento consorcial o de la unión.

La experiencia del oferente plural (unión temporal, consorcio y promesa de sociedad futura) corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural.

Los Salarios mínimos para la acreditación de la experiencia serán tomados del año de finalización del contrato aportado.

El proponente deberá diligenciar el ANEXO 4 de las presentes reglas y relacionar los contratos o constancias en el mismo orden. El no diligenciamiento del ANEXO 4, será causal de rechazo.

En caso de ser el oferente una MIPYME domiciliada en Sincelejo, podrá acreditar experiencia en valor mediante copia de máximo dos (2) contratos o certificados o facturas expedidas por entidades públicas y/o privadas, siguiendo las reglas y montos establecidas en el párrafo inmediatamente anterior.

VII. VALOR, FORMA DE PAGO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:

a) PRESUPUESTO OFICIAL: CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 4.757.150,00).

b) JUSTIFICACION SUMARIA DEL VALOR: Para efecto de estimar el monto del presupuesto oficial, se tuvieron en cuenta las cotizaciones solicitadas a diferentes establecimientos que prestan este tipo de servicio, valor que incluye los costos de los servicios y elementos requeridos, así como los costos indirectos del contrato por su naturaleza estatal.

c) FORMA DE PAGO: El FONDO ROTATORIO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE SINCELEJO FOMVAS pagará al contratista una vez sean recibidos a satisfacción los servicios contratados. Lo anterior, previa certificación de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato y tramite de solicitud de pago y el derecho a turno asignado para la respectiva cuenta debidamente legalizada.

La cancelación del objeto a contratar se hará con cargo al presupuesto de la vigencia presupuestal de 2026.

d) PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato resultante de la presente invitación pública tendrá como lugar de ejecución la ciudad de Sincelejo y el plazo de ejecución será hasta 31 de diciembre de 2026.

VIII. SUPERVISION DE LA CONTRATACION:

La supervisión del contrato estará a cargo del Profesional Especializado de la División Administrativa y Financiera o quien el ordenador del gasto designe, y le corresponderá velar que el contrato se ejecute con el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales pertinentes.

IX. IDENTIFICACION DEL CONTRATO: El contrato a celebrar es de prestación de servicios con el objeto descrito en este documento.

X. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: La Disponibilidad presupuestal que ampara el proceso se cancelará con cargo al CDP N° 139 de 2 de septiembre de 2026.

XI. EXIGENCIA DE COBERTURA DE RIESGOS

Por la naturaleza del contrato y de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obliga a constituir, a favor del FOMVAS, una garantía única, la cual podrá consistir en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto, que ampare los siguientes riesgos: a. **PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**, por el 10% del valor del Contrato, su vigencia será la misma del Contrato y seis (6) meses más. b. **CALIDAD DEL SERVICIO:** por una cuantía equivalente al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del contrato. c. **PARA RESPONDER POR EL PAGO DE SALARIOS, INDEMNIZACIONES Y PRESTACIONES SOCIALES DEL PERSONAL QUE UTILICE**, Por el 5% del valor del contrato, por un término igual al plazo del contrato y tres (3) años más

ORIGNAL FIRMADO
GERMAN PEREIRA LOZANO
Profesional Especializado División Administrativa y Financiera

	Nombre	Cargo y/o Vinculación	Firma
Proyectó Componente Jurídico	Ivonne González Miserque	Asesora de contratación	