EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE YARUMAL Y EL NORTE DE ANTIOQUIA – EDENORTE
(Empresa Industrial y comercial del Estado)
NIT: 901831522-7

ESTUDIOS DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

PROCESO DE CONTRATACIÓN:

ADEUCACION Y/O MANTENIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL AREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE YARUMAL, EN CORCONDANCIA CON EL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO N.º CONTI-SI-003-2026 CELEBRADO ENTRE EDENORTE Y EL MUNICIPIO DE YARUMAL - ANTIOQUIA.

2026

1. ANTECEDENTES

La EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE YARUMAL Y EL NORTE DE ANTIOQUIA – EDENORTE, en desarrollo de las actividades y compromisos derivados de su relación contractual con el Municipio de Yarumal, adelanta el Proceso de Selección N.º CO 031 de 2026, cuyo objeto está relacionado con la adecuación y/o mantenimiento de las instituciones educativas ubicadas en las zonas urbana y rural del municipio.

La contratación se encuentra vinculada al Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026, celebrado entre EDENORTE y el Municipio de Yarumal – Antioquia, circunstancia que determina que las actividades objeto del contrato derivado deben guardar correspondencia con las obligaciones, alcance, condiciones técnicas y plazo establecidos en el instrumento interadministrativo.

La invitación directa señala expresamente que, una vez presentada la propuesta y realizada la evaluación técnica, financiera y jurídica, EDENORTE podrá proceder con la aceptación de la oferta y la posterior celebración del contrato, atendiendo las especificaciones técnicas, estipulaciones contractuales y documentos que integran el proceso.

2. FUNDAMENTO DE LA NECESIDAD

La necesidad que pretende satisfacer EDENORTE se encuentra relacionada con la ejecución de actividades de adecuación, reparación y mantenimiento de infraestructura física educativa ubicada en el Municipio de Yarumal.

Las instituciones educativas constituyen espacios destinados a la prestación del servicio educativo y requieren condiciones físicas adecuadas para garantizar su funcionamiento, seguridad, conservación y utilización por parte de estudiantes, docentes, personal administrativo y demás integrantes de la comunidad educativa.

En desarrollo de las obligaciones asumidas por EDENORTE frente al Municipio de Yarumal mediante el Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026, se identificaron actividades concretas de mantenimiento y adecuación en diferentes establecimientos educativos, razón por la cual resulta necesario disponer de un contratista que cuente con la capacidad técnica, operativa y profesional necesaria para ejecutar las intervenciones previstas.

La invitación contempla intervenciones en instituciones educativas específicas, entre ellas:

Escuela Inmaculada.
Escuela Santa Isabel.
Escuela Gallego.

Escuela María Auxiliadora.
Colegio Llanos de Cuivá.

El documento técnico establece para cada institución las actividades, cantidades, unidades y valores correspondientes.

Por lo anterior, la contratación resulta necesaria para materializar las intervenciones requeridas y cumplir las obligaciones derivadas del contrato interadministrativo.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

La necesidad concreta consiste en contratar la ejecución de las actividades de obra civil requeridas para la adecuación y mantenimiento de establecimientos educativos urbanos y rurales del Municipio de Yarumal, de conformidad con las cantidades, especificaciones y precios definidos por la entidad.

Las actividades comprenden, entre otras:

Escuela Inmaculada
Suministro, transporte e instalación de ladrillo.
Construcción de columnetas.
Suministro y armado de acero.
Instalación de lagrimal.
Mantenimiento general de puntos de luces.
Mantenimiento de cubierta con reemplazo del 50 % de las tejas.
Revoques.
Pintura exterior.

El valor previsto para esta institución asciende a $13.631.777,32.

Escuela Santa Isabel

Se contemplan, entre otras:

Mantenimiento de cubierta.
Reemplazo del 50 % de tejas en fibrocemento.
Pintura impermeabilizante.
Pintura exterior.
Pintura interior.
Pintura a base de aceite.
Instalación de canoa metálica.
Instalación de lámparas LED.

El valor previsto es de $41.860.850,00.

Escuela Gallego

Se contemplan actividades como:

Instalación de cielo falso en PVC.
Instalación de lámparas LED.
Revoques y resanes.
Instalación de canoas metálicas.
Pintura interior.
Instalación de ventanas de ventilación para aulas.

El valor previsto es de $18.254.765,49.

Escuela María Auxiliadora

Se contempla la instalación de ventanas de ventilación para aulas de clase, con un valor previsto de $1.620.000,00.

Colegio Llanos de Cuivá

Se contemplan actividades relacionadas con excavación, instalación de tubería para alcantarillado, llenos, demolición y reposición de pavimento rígido, base granular y concreto rígido.

El valor previsto para este componente es de $7.785.508,07.

4. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Las actividades previstas corresponden a intervenciones de mantenimiento y adecuación necesarias para conservar y mejorar las condiciones físicas de las instituciones educativas objeto del proyecto.

Desde el punto de vista técnico, las actividades se encuentran individualizadas en el presupuesto oficial mediante:

descripción de la actividad;
unidad de medida;
cantidad;
valor unitario;
valor total.

Esto permite establecer de manera previa el alcance físico y económico de las obras.

El presupuesto técnico determina un costo directo de $83.152.900,88, al cual se adiciona una administración del 23,71 % por $19.712.799 y una utilidad del 5 % por $4.134.300, para un valor total de $107.000.000.

En consecuencia, existe correspondencia entre las actividades identificadas y el presupuesto establecido para su ejecución.

5. CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

La contratación resulta conveniente para EDENORTE por cuanto permite disponer de un contratista especializado que ejecute de manera integral las actividades de mantenimiento y adecuación requeridas, evitando la dispersión de responsabilidades y facilitando la coordinación técnica y administrativa del proyecto.

La contratación permitirá:

Ejecutar las actividades definidas en el alcance técnico.
Cumplir las obligaciones derivadas del Contrato Interadministrativo CONTI-SI-003-2026.
Mejorar las condiciones físicas de las instituciones educativas intervenidas.
Atender oportunamente las necesidades de mantenimiento identificadas.
Garantizar la ejecución bajo especificaciones técnicas previamente determinadas.
Facilitar el seguimiento y control mediante la supervisión contractual.
Concentrar en un único instrumento contractual la responsabilidad sobre la ejecución de las actividades previstas.

Por tanto, la contratación resulta conveniente tanto desde el punto de vista técnico como administrativo y operativo.

6. OPORTUNIDAD

La contratación debe adelantarse oportunamente teniendo en cuenta que el objeto del proceso se encuentra vinculado a la ejecución del Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026.

La invitación establece expresamente que el plazo será de UN (1) MES contado a partir de la suscripción del acta de inicio, pero en ningún caso podrá superar la fecha de terminación del contrato interadministrativo.

Esta condición hace necesario que la contratación se adelante con suficiente oportunidad para permitir la ejecución integral de las actividades dentro del plazo disponible y evitar que la ejecución del contrato derivado exceda el término del instrumento que le sirve de fundamento.

7. OBJETO A CONTRATAR

El objeto de la contratación será:

"ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE YARUMAL, EN CONCORDANCIA CON EL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO N.º CONTI-SI-003-2026 CELEBRADO ENTRE EDENORTE Y EL MUNICIPIO DE YARUMAL – ANTIOQUIA."

Este objeto corresponde al establecido en la invitación del proceso.

8. ALCANCE DEL OBJETO

El contratista deberá ejecutar integralmente las actividades previstas en el presupuesto y ficha técnica, incluyendo el suministro de materiales, transporte, mano de obra, equipos, herramientas y demás elementos necesarios para la correcta ejecución de las actividades contratadas.

Las actividades se desarrollarán en las instituciones educativas identificadas en el documento técnico y deberán ejecutarse conforme a las cantidades y especificaciones establecidas por EDENORTE.

El alcance comprende actividades de construcción, reparación, mantenimiento, pintura, cubiertas, instalaciones, drenajes, obras de concreto y demás intervenciones contempladas en el presupuesto oficial.

9. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO

La contratación se ejecutará en concordancia con el:

Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026, celebrado entre:

EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE YARUMAL Y EL NORTE DE ANTIOQUIA – EDENORTE

y

MUNICIPIO DE YARUMAL – ANTIOQUIA.

La existencia de esta relación contractual constituye el marco dentro del cual se desarrolla el presente proceso, razón por la cual las actividades contratadas deberán guardar correspondencia con las obligaciones y necesidades que dieron origen al contrato interadministrativo.

10. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo previsto es de:

UN (1) MES, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

En todo caso, el plazo de ejecución no podrá superar la fecha de terminación del Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026.

El contratista deberá presentar la programación de obra correspondiente y garantizar que las actividades sean ejecutadas dentro del plazo contractual.

11. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial estimado para la contratación asciende a:

CIENTO SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE
($107.000.000)

El presupuesto incluye los costos asociados a la ejecución integral de las actividades, de conformidad con el presupuesto oficial.

La estructura económica consignada en la invitación es:

Concepto	Valor	
Costo directo	$83.152.900,88	
Administración 23,71 %		$19.712.799
Utilidad 5 %	$4.134.300	
TOTAL	$107.000.000	

12. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para respaldar presupuestalmente la contratación, la invitación identifica el siguiente certificado:

CDP N.º 275
Fecha: 15 de septiembre de 2026
Valor: $107.000.000.

El CDP deberá reposar en el expediente contractual como soporte de la disponibilidad presupuestal correspondiente.

13. FORMA DE PAGO

De acuerdo con la invitación, el pago se realizará conforme a la disponibilidad presupuestal de EDENORTE y dentro de los sesenta (60) días siguientes, bajo el esquema establecido en el documento.

Se contempla:

A. Pago anticipado

Un 40 % del valor contractual, una vez constituidas y aprobadas las garantías correspondientes, incluyendo el amparo de buen manejo y correcta inversión del pago anticipado.

Sobre $107.000.000, el 40 % corresponde a:

$42.800.000.

B. Pagos parciales

Hasta el 90 % del valor contractual, mediante actas parciales de acuerdo con el avance real de las obras ejecutadas.

C. Pago final

El 10 % restante se efectuará con ocasión de la liquidación del contrato.

La invitación condiciona los pagos a la acreditación de las actividades efectivamente ejecutadas, soportadas y recibidas a satisfacción por la supervisión.

14. MODALIDAD Y FUNDAMENTO DE LA CONTRATACIÓN

De acuerdo con la invitación, el proceso se adelanta como contratación directa, con fundamento en el artículo 21 del Manual Interno de Contratación de EDENORTE, según el cual la Empresa puede contratar directamente, sin necesidad de contar con varias ofertas y teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado, en los casos allí previstos, entre ellos las órdenes de compra de bienes y prestación de servicios cuyo valor sea inferior a 500 SMLMV.

Para efectos del expediente, debe conservarse como soporte el Manual Interno de Contratación vigente que contiene dicha disposición.

Como marco general, el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 exige que antes de la firma del contrato, cuando la modalidad sea contratación directa, se elaboren los estudios requeridos; igualmente, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 establece que los estudios y documentos previos sirven de soporte para la elaboración del contrato y deben contener, entre otros aspectos, la descripción de la necesidad, el objeto y sus especificaciones.

15. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la invitación, el objeto se clasifica así:

Grupo: F – Servicios.
Segmento: 72 00 00 00.
Familia: 72 10 00 00.
Clase: 72 10 15 00 – Servicio de mantenimiento de edificios.
Producto: 72 10 15 07.

16. CAPACIDAD TÉCNICA REQUERIDA

La contratación requiere que el contratista cuente con experiencia relacionada con obras civiles de reparación y mantenimiento de edificaciones.

La invitación exige experiencia general y específica relacionada con contratos de obras civiles de reparación de edificios, aceptando experiencias relacionadas con viviendas, instituciones educativas, centros médicos, centros comunitarios y demás infraestructura física de naturaleza similar.

Asimismo, se exige como equipo mínimo un residente de obra, quien deberá ser profesional en Ingeniería Civil, Arquitectura, Arquitectura Constructora, Ingeniería Constructora o afines, con experiencia profesional mínima de dos años y experiencia específica como residente de obra en infraestructura.

Estas exigencias guardan relación directa con la naturaleza y complejidad técnica de las actividades objeto del contrato.

17. GARANTÍAS

La invitación contempla garantías destinadas a proteger los intereses de EDENORTE y del Municipio de Yarumal.

Entre los amparos establecidos se encuentran:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento	20 % del valor del contrato	Plazo + 4 meses
Salarios, prestaciones e indemnizaciones	5 %	Plazo + 3 años
Estabilidad y calidad de la obra	20 %	3 años desde recibo a satisfacción
Devolución de pago anticipado	100 % del anticipo	Plazo + 6 meses

Adicionalmente, se exige seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual por 200 SMLMV, con vigencia equivalente al período de ejecución contractual y con EDENORTE y el Municipio de Yarumal como beneficiarios en los términos establecidos en la invitación.

18. SUPERVISIÓN

La ejecución deberá estar sometida a la supervisión designada por EDENORTE, quien tendrá, entre otras, las siguientes responsabilidades:

Verificar la ejecución efectiva de las actividades.
Revisar las cantidades ejecutadas.
Verificar la calidad de las obras.
Revisar los informes y soportes.
Certificar el recibo a satisfacción.
Autorizar los pagos cuando corresponda.
Formular observaciones al contratista.
Solicitar los documentos necesarios para soportar los cobros.

La invitación establece expresamente que la supervisión podrá solicitar la documentación soporte necesaria para justificar los cobros realizados y que únicamente se aprobarán pagos correspondientes a actividades comprobables, soportadas y efectivamente ejecutadas.

19. OBLIGACIONES PRINCIPALES DEL CONTRATISTA

El contratista deberá, entre otras obligaciones:

Ejecutar el objeto contractual conforme a las especificaciones técnicas.
Suministrar los materiales requeridos.
Disponer del personal necesario.
Cumplir el cronograma de ejecución.
Garantizar la calidad de las obras.
Cumplir las normas de seguridad industrial.
Garantizar el uso de elementos de protección personal.
Cumplir las obligaciones laborales y de seguridad social.
Mantener vigentes las garantías.
Atender oportunamente los requerimientos de la supervisión.
Presentar informes y soportes de ejecución.
Ejecutar únicamente actividades autorizadas y contempladas dentro del contrato.
Informar cualquier circunstancia que pueda afectar la ejecución.
Responder por los defectos constructivos atribuibles a su actuación.
Cumplir las demás obligaciones previstas en los documentos del proceso.

La invitación contempla obligaciones generales relacionadas con calidad, oportunidad, seguridad industrial, empleo local, obligaciones laborales, tributarias y ambientales.

20. ANÁLISIS DE RIESGOS

De manera preliminar, y sin perjuicio de la matriz de riesgos que deba incorporarse al expediente, se identifican los siguientes riesgos:

Riesgo Posible consecuencia Responsable principalTratamiento

Retraso en ejecución	Incumplimiento del plazo	Contratista	Cronograma y seguimiento
Deficiente calidad de obra	Reparaciones y afectación funcional	Contratista	Control técnico y garantías
Incremento de costos propios de la ejecución	Afectación económica	Contratista	Previsión en oferta
Falta de materiales	Retrasos	Contratista	Planeación de suministros
Accidentes de trabajo	Afectación de trabajadores y terceros	Contratista	SG-SST, EPP y protocolos
Afectaciones a terceros	Daños patrimoniales	Contratista	Póliza RCE
Defectos posteriores	Necesidad de reparación	Contratista	Garantía de estabilidad
Falta de soportes de pago	Imposibilidad de reconocimiento	Contratista	Informes y soportes
Situaciones climáticas que afecten la obra	Retrasos	Según asignación contractual	Programación y seguimiento

El contrato deberá desarrollar la asignación y tratamiento de los riesgos conforme a los documentos del proceso.

21. ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA

La alternativa seleccionada consiste en contratar un tercero con capacidad técnica y experiencia suficiente para ejecutar las actividades de mantenimiento y adecuación identificadas.

Esta alternativa permite contar con:

personal especializado;
capacidad operativa;
equipos y herramientas;
suministro de materiales;
responsabilidad integral sobre la ejecución;
garantía sobre las obras;
seguimiento mediante supervisión contractual.

La contratación permite, además, atender las necesidades identificadas dentro del plazo previsto por el contrato interadministrativo.

22. RESULTADOS ESPERADOS

Con la ejecución del contrato se espera:

Realizar las adecuaciones y mantenimientos previstos.
Mejorar las condiciones físicas de las instituciones educativas intervenidas.
Atender las necesidades de infraestructura identificadas.

Garantizar la ejecución de las actividades previstas en el contrato interadministrativo.
Mejorar las condiciones de funcionamiento de los espacios intervenidos.
Ejecutar los recursos asignados de acuerdo con las actividades efectivamente realizadas.
Garantizar que las obras cumplan las especificaciones técnicas.
Contar con las garantías correspondientes frente a la calidad y estabilidad de las obras.

23. CONVENIENCIA ECONÓMICA

El valor estimado de $107.000.000 se encuentra soportado en el presupuesto oficial elaborado para las actividades identificadas.

El presupuesto diferencia el costo directo de las actividades, los costos de administración y la utilidad, permitiendo establecer el valor total del proyecto.

No obstante, para efectos de fortalecer el expediente contractual, resulta conveniente conservar junto con este estudio el análisis de precios unitarios, cotizaciones, presupuesto detallado, estudio de mercado o demás documentos que hayan servido de soporte para determinar los valores unitarios, en caso de que existan. La invitación por sí sola evidencia el presupuesto, pero no contiene dentro del documento aportado el desarrollo completo de ese análisis de mercado.

24. CONCLUSIÓN SOBRE LA NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Con fundamento en las consideraciones técnicas, administrativas, financieras y contractuales expuestas, se determina que existe una necesidad concreta que justifica la contratación de las actividades de adecuación y/o mantenimiento de las instituciones educativas del área urbana y rural del Municipio de Yarumal.

La contratación resulta conveniente, por cuanto permitirá ejecutar de manera integral las actividades de obra civil previamente identificadas, atender las necesidades de infraestructura y cumplir las obligaciones relacionadas con el Contrato Interadministrativo N.º CONTI-SI-003-2026.

Igualmente, resulta oportuna, teniendo en cuenta que las actividades deben ejecutarse dentro del plazo establecido y sin superar la fecha de terminación del contrato interadministrativo que constituye el marco de la contratación.

El presupuesto oficial de CIENTO SIETE MILLONES DE PESOS ($107.000.000) cuenta con el soporte presupuestal identificado mediante CDP N.º 275 del 15 de septiembre de 2026, por el mismo valor.

En consecuencia, se considera técnica, administrativa y económicamente procedente adelantar el proceso contractual, siempre que se encuentren incorporados al expediente los documentos técnicos, presupuestales, jurídicos y de planeación que soportan la contratación.

Dado en Yarumal a los (9) días del mes de septiembre de 2026.

NATALIA MAZO BALBIN
Gerente General

Firma:	Firma:	Firma:
Proyectó: Claudia Patricia Guirales P	Reviso: Irian Alberto Castrillón	Aprobó: Natalia Mazo Balbin
Cargo: Apoyo Técnico y Administrativo.	Cargo: Asesor Jurídico.	Cargo: Gerente EDENORTE
Quienes firman manifiestan haber constatado la legalidad del documento y la fidelidad de la información que en él se plasma y, consecuente con ello, dan traslado para firma del documento por parte de las partes involucradas.		