ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

I. ANALISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

Es notoria la organización y la especialización de las compañías nacionales e internacionales, encaminadas a ofrecer soluciones en Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura que cuentan con la capacidad de atender las necesidades del proceso y de solucionar de manera inmediata los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución de las obras.

Para efectuar este análisis se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad; para el efecto, la entidad acudió a bases de datos especializadas, mediante la utilización del software Construdata de Legis S. A., que se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal en el SENA y en las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, y que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, realizar el análisis unitario requerido.

En este orden de ideas se contempló como lo menciona la cartilla lo concerniente a la obra que requiere la Entidad, sin dejar de lado las condiciones que ofrece el sector privado en cuanto a Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del decreto 1082 de 2015, uno de los aspectos que la entidad podría entrar a evaluar como requisito habilitante es la capacidad financiera de los oferentes a partir de indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado, siendo éstos:

a) Índice de liquidez: activo corriente dividido por el pasivo corriente;
b) Índice de endeudamiento: pasivo total dividido por el activo total;
c) Razón de cobertura de intereses: utilidad operacional dividida por los gastos de intereses.

1.2. TÉCNICO:

Como quiera que la Cartilla de Colombia Compra Eficiente también indica que la reflexión del análisis a elaborar ha de contemplar el estudio del valor, análisis y forma de pago, resulta conveniente para la Entidad pactar los desembolsos de forma sujeta al Visto Bueno de la Interventoría y/o Supervisión.

Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de las siguientes actividades para la adecuación y mantenimiento de la sede:

- Estructura de cubierta y cubierta en tejas de fibrocemento.
- Ajuste de la red eléctrica, mantenimiento puntos.
- Pañete, resane y pintura interior e impermeabilización de muros deteriorados.
- Estuco y pintura koraza para fachada interna.
- Cambio de pisos.
- Cambio de cielo raso.
- Suministro e instalación de aparatos sanitarios para PMR.
- Adecuación de rampa para PMR.
- Suministro e instalación de manto para impermeabilización de placa.
- Limpieza de bajantes y canales de aguas lluvias.
- Mantenimiento de red hidrosanitaria.

El proponente cuya oferta sea Seleccionada, deberá contar con el personal profesional, los materiales, equipos, herramienta y mano de obra, necesarios para dar cumplimiento al objeto contractual dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones, la minuta del contrato y conforme al diseño entregado por la Entidad.

Para el análisis de las condiciones in situ del área a intervenir se programará una visita técnica de obra durante el proceso de selección, con el propósito que los interesados conozcan el alcance y las condiciones del proyecto a desarrollar.

1.3. REGULATORIO:

La Ley 1150 de 2007, artículo 2º, numeral 2., establece: *"(...) 2. Selección abreviada. La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio, puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual. Serán causales de selección abreviada las siguientes (…) b) La contratación de menor cuantía. Se entenderá por menor cuantía los valores que a continuación se relacionan, determinados en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales. (…) Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 120.000 salarios mínimos legales mensuales e inferior a 400.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía*

será hasta 450 salarios mínimos legales mensuales."

Teniendo en cuenta la Circular No. 02 de 2025, donde se informó que de acuerdo con presupuesto aprobado por el Gobierno Nacional al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil para la vigencia 2025, la selección abreviada de menor cuantía es hasta 450 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMLMV de **230,56.** Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

3. ESTUDIO DE MERCADO.

El presupuesto oficial estimado se determinó siguiendo lo indicado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 en virtud del cual cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la entidad debe incluir la forma en que los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.

El valor se estimó en la suma de **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($328.215.061)** M/CTE incluido AIU e IVA sobre la utilidad, demás impuestos, tasas y contribuciones, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

Para el efecto, se utilizó el software especializado CONSTRUDATA de Legis S. A., el cual se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal, tanto del SENA como de las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, ser utilizado como base para el análisis unitario requerido.

Con base en ello, se estima el presupuesto para la contratación que se pretende, según los precios unitarios de CONSTRUDATA, para cada ítem, como se relacionan a continuación:

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE MAGDALENA Y REGISTRADURÍA ESPECIAL DE SANTA MARTA

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1,1	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	2,00	$ 10.420	$ 20.840
1,2	REPLANTEO	m²	10,00	$ 11.319	$ 113.190
1,3	CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	54,00	$ 17.470	$ 943.380
1,4	LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.	m	294,00	$ 10.072	$ 2.961.168

1,5	DESMONTE Y RETIRO POCETA LAVAPLATOS. INCLUYE GRIFERÍA.	un	2,00	$ 3.147	$	6.294
1,6	DESMONTE APARATOS SANITARIOS. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	10,00	$ 13.942	$	139.420
1,7	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	30,00	$ 15.737	$	472.110
1,8	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m²	325,00	$ 15.737	$	5.114.525
1,9	DESMONTE CIELO RASO EXISTENTE, INCLUYE ESTRUCTURA. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m²	5,00	$ 15.737	$	78.685
1,10	DEMOLICIÓN PAÑETES. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m²	187,00	$ 10.386	$	1.942.182
1,11	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m	25,00	$ 10.386	$	259.650
1,12	DESMONTE DE MANTO IMPERMEABILIZANTE. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m²	778,00	$ 21.402	$	16.650.756
1,13	DESMONTE CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m²	75,00	$ 9.139	$	685.425
1,14	INSPECCIÓN, REVISIÓN Y LIMPIEZA DE SIFONES Y RED HIDROSANITARIA PRUEBA DE PRESIÓN DE LA RED HIDRÁULICA A BATERÍAS SANITARIAS.	m	25,00	$ 135.867	$	3.396.675
1,15	DESMONTE, LIMPIEZA, TRASLADO, MANTENIMIENTO, RECARGA DE GASES Y REUBICACIÓN DE CONDENSADORAS Y AIRES ACONDICIONADOS INCLUYE MATERIALES Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.	un	10,00	$ 452.205	$	4.522.050
1,16	DEMOLICIÓN DE GUARDAESCOBAS. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	m	117,00	$ 6.924	$	810.108
1,17	TRASIEGO DE MUEBLES EXISTENTES	glb	1,00	$ 150.108	$	150.108
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					**$**	**38.266.566**

3 MAMPOSTERÍA						
3,1	MURO DRYWALL DOBLE CARA E=12CM	m²	9,00	$ 80.193	$	721.737
3,2	MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	1,00	$ 38.879	$	38.879
Total MAMPOSTERÍA					**$**	**760.616**

4 ESTRUCTURAS EN CONCRETO						
4,1	PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. CONTRAPISO	m²	5,00	$ 123.708	$	618.540
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO					**$**	**618.540**

5 CUBIERTAS						
5,1	CABALLETE ARTICULADO TEJA FIBROCEMENTO	ml	20,00	$ 39.402	$	788.040
5,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	75,00	$ 44.431	$	3.332.325
5,3	FLANCHE EN LÁMINA GALVANIZADA CAL.28 D/ HASTA 0.30 M SEGÚN DISEÑO. INCLUYE EPÓXICO IGUAL O SIMILAR A SIKAFLEX 1A.	m	25,00	$ 44.169	$	1.104.225
5,4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3MM ZETAL FIBERGLASS	m²	778,00	$ 110.407	$	85.896.646
Total CUBIERTAS					**$**	**91.121.236**

6 CIELORRASOS							
6,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CIELO RASO MODULAR EN LAMINAS DE PVC BLANCO MATE	m²	5,00	$	66.962	$	334.810
Total CIELORRASOS						**$**	**334.810**

7 ENCHAPES Y ACCESORIOS							
7,1	SUMINISTRO E INSALACIÓN DE WIN PVC	m	27,00	$	4.053	$	109.431
7,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ACCESORIOS CROMADOS PARA BAÑO (6UN)	un	4,00	$	258.037	$	1.032.148
7,3	SUMINISTRO INST. MUEBLE PARA LAVAMANOS	un	3,00	$	674.074	$	2.022.222
7,4	SUMINISTRO E INSALACIÓN DE CERÁMICA FORMATO 30CMX60CM PARA BAÑOS Y COCINETA.	m²	64,57	$	56.769	$	3.665.574
7,5	BARRA ACERO INOXIDABLE HORIZONTAL DE PARED, BAÑO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	un	1,00	$	222.755	$	222.755
7,6	BARRA EN ACERO INOXIDABLE DE PISO PARED, BAÑO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	un	1,00	$	222.755	$	222.755
7,7	SUMINISTRO INST. DIVISIÓN PISO-TECHO Y MEDIA ALTURA VIDRIO TEMPLADO DE 10MM, CON SOPORTES SUPERIOR E INFERIOR Y PERFIL DE ACERCAMIENTO A VENTANA PARA AISLAR. LLEVA PROTECCIÓN DE REMATE EN DIVISIÓN S-N (EN TODA LA ALTURA DE LA MAMPARA). ALTURA ENTRE 2.50 Y 3.41. INCLUYE PUERTAS DE CORREDERA EN VIDRIO Y SANDBLASTING DISEÑO A ESCOGER CON ESCUDO DE LA REGISTRADURÍA. HERRAJES Y ACCESORIOS DE SOPORTE EN ACERO.	m²	1,00	$	630.856	$	630.856
7,8	SUMINISTRO E INSTALACION DE TAPA REGISTRO PVC, INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACION.	un	4,00	$	14.529	$	58.116
7,9	SUMINISTRO E INSTALACION CRISTALES /(ESPEJO PARA BAÑOS) PULIDO Y BRILLADO, NO DILARADO NI BICELADO	un	4,00	$	97.564	$	390.256
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS						**$**	**8.354.113**

8 RED SANITARIA							
8,1	SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	4,00	$	81.157	$	324.628
8,2	SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	1,00	$	46.471	$	46.471
8,3	SUMINISTRO INST. YEE 4	un	1,00	$	47.369	$	47.369
8,4	SUMINISTRO E INSALACIÓN DE TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	m	1,00	$	25.018	$	25.018
8,5	CAJA INSPECCIÓN 60CMX60CM	un	1,00	$	484.751	$	484.751
8,6	SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	4,00	$	110.676	$	442.704
8,7	SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2	un	2,00	$	69.471	$	138.942
8,8	SUMINISTRO INST. CODO 2	un	1,00	$	8.708	$	8.708
8,9	SUMINISTRO INST. CODO 4	un	1,00	$	23.806	$	23.806
8,10	SUMINISTRO INST. TEE 4	un	1,00	$	35.821	$	35.821
8,11	SUMINISTRO E INST. DE REJILLAS PARA SIFÓN DE PISO 2 Y 3" EN PVC	un	2,00	$	17.504	$	35.008
8,12	SUMINISTRO E INSALACIÓN DE RED SANITARIA PVC 4"	m	1,00	$	63.362	$	63.362
Total RED SANITARIA						**$**	**1.676.588**

9 RED ELÉCTRICA

9,1	SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	10,00	$	282.061	$	2.820.610
9,2	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	1,00	$	103.735	$	103.735
9,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAMPARA LED PANEL 60X60 CM	un	10,00	$	183.906	$	1.839.060
9,4	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED	un	10,00	$	16.434	$	164.340
9,5	SUMINISTRO INST. CABLE CU THWN No. 12 AWG.	m	35,00	$	6.666	$	233.310
9,6	SUMINISTRO INST. CABLE CU THWN No. 10 AWG.	m	45,00	$	6.877	$	309.465
9,7	REINSTALACION DE LAMPARAS LED EN BUEN ESTADO, EN EL CIELO RASO NUEVO	un	10,00	$	10.384	$	103.840
9,8	TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4 INCRUSTADA, INCLUYE REGATA, RESANE Y TUBERÍA. CAN-2024	m	57,00	$	32.617	$	1.859.169
9,9	SUMINISTRO E INST. LAMPARA LED PANEL REDONDO DE 48W	un	8,00	$	53.718	$	429.744
9,10	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE CAMBIOS DE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO)	glb	1,00	$	4.500.000	$	4.500.000
9,11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA EMT 3/4	m	13,00	$	29.655	$	385.515
9,12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	2,00	$	28.056	$	56.112
9,13	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE INSPECCIÓN DE 15X15 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS SOLEDAD	un	1,00	$	83.075	$	83.075
Total RED ELÉCTRICA						**$**	**12.887.975**

10 CARPINTERÍA MADERA							
10,1	HOJA PUERTA CON MARCO, DIFERENTES ANCHOS (INCLUYE MARCO, CERRADURA Y ACABADOS SEMILUSTRE)	un	2,00	$	599.547	$	1.199.094
Total CARPINTERÍA MADERA						**$**	**1.199.094**

11 CARPINTERÍA METÁLICA							
11,1	MARCOS TAPAS CAJA INSPECCIÓN	un	1,00	$	411.207	$	411.207
11,2	SUMINISTRO E ISNTALACIÓN DE PUERTA LÁMINA COLD ROLLED CAL.18 SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MARCO, CHAPA Y DEMÁS ACCESORIOS PARA CORRECTO FUNCIONAMIENTO.	m²	1,50	$	137.519	$	206.279
11,3	SUMINISTRO E INST. BARANDA EN ACERO INOXIDABLE PARA ESCALERAS Y RAMPA. INCLUYE SUMINISTRO, INSTALACIÓN, SOPORTES Y TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA SU INSTALACIÓN.	m	8,00	$	200.000	$	1.600.000
11,4	SUMINISTRO E INST. ESTRUCTURA EN PERFILERÍA PARA ANCLAJE DE PANELES SOLARES	kg	250,00	$	10.158	$	2.539.500
Total CARPINTERÍA METÁLICA						**$**	**4.756.986**

12 PINTURAS							
12,1	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	187,00	$	40.378	$	7.550.686
12,2	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	1.358,00	$	20.127	$	27.332.466
12,3	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	15,00	$	22.451	$	336.765
12,4	PINTURA TIPO BITUMINOSA DE ALUMINIO PARA CUBIERTAS	m²	50,00	$	21.854	$	1.092.700

12,5	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	120,00	$	19.943	$	2.393.160
12,6	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS Y MARCOS EN MADERA	m²	80,00	$	20.170	$	1.613.600
Total PINTURAS						**$**	**40.319.377**

13 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES							
13,1	MORTERO 1:4 IMPERMEABILIZADO	m³	3,00	$	744.266	$	2.232.798
13,2	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	117,00	$	45.753	$	5.353.101
13,3	IMPERMEABILIZACION DE MUROS INTERNOS CON SIKA IMPER MUR	m²	187,00	$	27.644	$	5.169.428
13,4	MEDIA CAÑA IMPERMEABILIZADA	ml	125,00	$	84.097	$	10.512.125
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES						**$**	**23.267.452**

15 ANÁLISIS URBANISMO							
15,1	RAMPA DE ACCESO CON MALLA ELECTROSOLDADA	un	1,00	$	734.639	$	734.639
Total ANÁLISIS URBANISMO						**$**	**734.639**

16 CAPÍTULO ADICIONALES							
16,1	SUMINISTRO Y ADECUACIÓN ARBORIZACIÓN PARA JARDINERA (Incluye retiro y suministro de tierra y siembra de plantas)	glb	1,00	$	2.099.645	$	2.099.645
Total CAPÍTULOS ADICIONALES						**$**	**2.099.645**

18 OTROS							
18,1	ASEO GENERAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y PARA ENTREGA A SATISFACCIÓN.	glb	1,00	$	419.708	$	419.708
18,2	CONTROL DE PLAGAS (COMEJEN) Y CONTROL DE ROEDORES (SEGUN INFESTACIÓN) CONTROL POR FUMIGACIÓN, Y/O ASPERSIÓN, INYECCIÓN Y TRAMPAS PARA GENERAR BARRERA QUÍMICA.	m²	20,00	$	20.000	$	400.000
18,3	SELLADO DE GRIETAS, JUNTAS Y FISURAS EN PISO, TECHO Y MUROS CON EPÓXICO.	m	50,00	$	44.160	$	2.208.000
18,4	LIMPIEZA PROFUNDA DE PLACA, PISO Y MUROS CON RETIRO DE GALERÍAS (CAMINOS COMEJÉN). INCLUYE INYECCIÓN DE TERMICIDA EN LAS ZONAS AFECTADAS.	m	20,00	$	11.530	$	230.600
Total OTROS						**$**	**3.258.308**

21 RED HIDRÁULICA							
21,1	CODO 45° CPVC 1/2	un	1,00	$	6.384	$	6.384
21,2	CODO 45° CPVC 3/4	un	1,00	$	7.595	$	7.595
21,3	CODO 90° CPVC 1/2	un	1,00	$	5.837	$	5.837
21,4	CODO 45° PVCP 1/2	un	1,00	$	5.972	$	5.972
21,5	PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	4,00	$	30.453	$	121.812
21,6	PUNTO A.F. INODORO	un	4,00	$	29.584	$	118.336
21,7	TUBERÍA PVCP 1/2	m	5,00	$	10.647	$	53.235

21,8	TUBERÍA PVCP 3/4	m	5,00	$	12.643	$	63.215
21,9	VÁLVULA DE REGISTRO 1/2	un	1,00	$	85.174	$	85.174
21,10	PUNTO DESAGUE AIRE ACONDICIONADO	un	3,00	$	62.115	$	186.345
Total RED HIDRÁULICA						**$**	**653.905**

25 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS							
25,1	SANITARIO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	un	1,00	$	820.313	$	820.313
25,2	SUMINISTRO E INST. DE POCETA PARA CUARTO DE ASEO	un	1,00	$	152.158	$	152.158
25,3	MANTENIMIENTO ELECTROBOMBA Y REVISIÓN DE LA INSTACIÓN DE LA MISMA.	glb	1,00	$	350.000	$	350.000
25,4	LAVAMANOS PARA PMR AQUAJET INSTITUCIONAL IGUAL O SUPERIOR A CORONA. INCLUYE BARRA INFERIOR PERIMETRAL DE SOPORTE INVISIBLE.	un	1,00	$	815.313	$	815.313
25,5	SANITARIO ALONGADO BLANCO	un	3,00	$	627.436	$	1.882.308
25,6	LAVAMANOS PARA INCRUSTAR PORCELANA 62*46 O SIMILAR INCLUYE ACCESORIOS DE ANCLAJE, GRIFERÍA PUSH ACESORIOS	un	3,00	$	494.297	$	1.482.891
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS						**$**	**5.502.983**

27 PISOS							
27,1	ALISTADO DE PISO 4CM	m²	220,00	$	5.980	$	1.315.600
27,2	GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m²	100,00	$	16.964	$	1.696.400
27,3	PISO CERÁMICA 20X20CM IGUAL O SIMILAR AL EXISTENTE.	m	220,00	$	55.106	$	12.123.320
27,4	PISO CERÁMICA 60X60 CM	m²	25,00	$	128.252	$	3.206.300
Total PISOS						**$**	**18.341.620**

COSTO DIRECTO				**$**	**254.154.453**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)	ADMINISTRACIÓN		20,00%	$	50.830.891
	IMPREVISTOS		2,00%	$	5.083.089
	UTILIDAD		6,00%	$	15.249.267
Costo Directo Incluido A.I.U.				**$**	**325.317.700**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19,00%	$	2.897.361
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**$**	**328.215.061**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **Delegación Departamental de Magdalena** y **Registraduría Especial de Santa Marta.**

Nota: En el marco de la elaboración del presupuesto para contratos de obra civil, y en concordancia con la ausencia de una regulación normativa específica que defina la forma de calcular el A.I.U. (Administración, Imprevistos y Utilidad) en la contratación estatal colombiana, la entidad ha realizado un análisis comparativo con el fin de establecer un porcentaje de A.I.U. coherente y razonable.

Reconociendo que la determinación de los componentes del A.I.U. depende del análisis

particular de cada entidad en relación con el presupuesto estimado y las características de la obra a realizar, se consideró pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

Este ejercicio consistió en la recopilación y análisis de los porcentajes de AIU utilizados en proyectos recientes y de naturaleza comparable por diversas entidades a nivel nacional con el objetivo de identificar rangos de AIU que han sido considerados adecuados y aceptables en contextos similares al nuestro.

ENTIDAD	NO PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	048-00-00-B-COFAC	2024	472.043.803	27.16%
MIGRACIÓN COLOMBIA	SAMC-010	2024	337.884.233	30%
ICBF	ICBF-SAMC-005	2024	1.299.229.705	26.80%
TOTAL PROMEDIO AIU				28%

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto, asegurando que el porcentaje del 28% se alinea razonablemente con las necesidades de administración, la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y la expectativa de una utilidad razonable para el contratista.

En conclusión, la determinación de un porcentaje de AIU del 28% se calculó entre otros factores, teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la sede; adicionalmente se realizó basado en el promedio utilizado por otras entidades con proyectos similares, se considera una práctica prudente, coherente y justificable, que busca equilibrar la eficiencia en el gasto público con la necesidad de asegurar una adecuada ejecución contractual y fomentar la participación de proponentes competitivos.

CESAR AUGUSTO TABARES RAMIREZ
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Julian Darío Arroyo Torifio – Profesional grupo Mantenimiento y Construcciones

Revisó: Yenifer Jiménez Gomez – Profesional grupo Mantenimiento y Construcciones