UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ORGANIZACIONES SOLIDARIAS

Proyecto

ADECUACIÓN SEXTO PISO - EDIFICIO SEDE CENTRAL

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA V4

SECTOR NORTE

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DTS)

LLEVAR A CABO LA ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DEL SEXTO PISO DE LA SEDE CENTRAL DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ORGANIZACIONES SOLIDARIAS UBICADA EN LA CRA. 10 NO. 15-22 BOGOTÁ D.C. POR EL SISTEMA DE PRECIOS FIJOS Y VALORES UNITARIOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE.

Fecha: 04/09/2025

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción
2. Resumen ejecutivo
3. Descripción general de capítulos presupuestales
   - 3.1 Presupuesto general
   - 3.2 Análisis de precios unitarios
   - 3.3 Cálculo de cantidades de obra
   - 3.4 Referencias de cotizaciones web
4. Consideraciones finales

1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Técnico de Soporte (DTS) constituye una pieza clave dentro del proceso de contratación pública, al ofrecer una visión integral, transparente y técnicamente fundamentada del proyecto de adecuación del sexto piso del Edificio Sede Central de la Unidad Solidaria.

Más que una simple compilación de cifras y cantidades, este documento representa el ejercicio riguroso de planificación técnica, presupuestal y operativa que antecede a la ejecución de una obra de alto impacto institucional. Su elaboración responde al compromiso de garantizar eficiencia en el uso de los recursos públicos, claridad en la estructuración contractual y equidad en la participación de los oferentes.

La redacción ha sido cuidadosamente diseñada para ser comprensible por profesionales de diversas disciplinas —ingeniería, arquitectura, administración, derecho y gestión pública— sin sacrificar el rigor técnico que exige la materia.

En cumplimiento de los lineamientos establecidos para la estructuración técnica y presupuestal de proyectos de inversión pública, y en el marco del proceso de contratación correspondiente a la adecuación del sexto piso del Edificio Sede Central, la Unidad Solidaria presenta el siguiente Documento Técnico de Soporte (DTS).

Este documento ha sido elaborado con base en estudios previos, análisis de mercado, mediciones arquitectónicas y criterios técnicos que garantizan la viabilidad, eficiencia y transparencia del proyecto. Su contenido responde a los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva, conforme a lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El DTS incluye el presupuesto general de obra, análisis de precios unitarios, cálculo de cantidades, y referencias de cotizaciones web, organizados en capítulos temáticos que permiten una lectura clara y transversal por parte de los profesionales intervinientes en el proceso licitatorio.

La Unidad Solidaria reafirma con este documento su compromiso institucional con la gestión eficiente de los recursos públicos y la mejora continua de sus espacios administrativos y operativos.

2. RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto de adecuación contempla la intervención integral del sexto piso del Edificio Sede Central, con un presupuesto estimado de **SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($744.063.375,00 COP)**, que incluye un porcentaje de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU) del 33,94%. Esta cifra refleja no solo el costo directo de los materiales y la mano de obra, sino también los factores operativos y logísticos que garantizan la correcta ejecución del contrato.

La propuesta técnica se fundamenta en análisis unitarios detallados, mediciones precisas y referencias de mercado actualizadas. Cada componente del presupuesto ha sido evaluado con criterios de pertinencia, proporcionalidad y trazabilidad, asegurando que el proceso licitatorio se sustente en información verificable y coherente.

La obra incluye actividades preliminares, desmontes, demoliciones, construcción de muros y cielos rasos, instalación de pisos especializados, redes eléctricas e hidrosanitarias, carpintería metálica y de madera, ventanería termoacústica, acabados arquitectónicos y mobiliario institucional.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE CAPÍTULOS PRESUPUESTALES

3.1 Presupuesto general

El presupuesto se estructura en capítulos que agrupan las actividades por especialidad técnica y funcionalidad constructiva. Cada capítulo presenta su incidencia porcentual en el total del proyecto, lo que permite identificar los componentes de mayor impacto económico y operativo.

Entre los capítulos más representativos se encuentran:

- Obras preliminares y demoliciones
- Mampostería y muros ligeros
- Cielos rasos
- Pisos y enchapes
- Instalaciones eléctricas, voz y datos
- Instalaciones hidrosanitarias
- Carpintería y ventanería
- Acabados y pintura
- Aseo final y retiro de sobrantes

3.2 Análisis de precios unitarios

Cada ítem presupuestal ha sido desglosado en su estructura de costos, incluyendo:

- Materiales certificados y especificaciones técnicas ajustadas a normas nacionales
- Mano de obra especializada con prestaciones sociales incorporadas
- Equipos y herramientas requeridas para instalación y seguridad
- Logística de trasiegos, desplazamientos y tiempos de ejecución

Estos análisis permiten validar la razonabilidad económica del presupuesto y facilitan la comparación objetiva entre propuestas.

3.3 Cálculo de cantidades de obra

Las cantidades han sido determinadas mediante mediciones sobre planos arquitectónicos, especificaciones técnicas y recorridos físicos. Se incluyen:

- Áreas de intervención por ambiente y función
- Longitudes de redes técnicas
- Volúmenes de demolición y retiro
- Unidades de mobiliario y accesorios

Este cálculo garantiza que el presupuesto refleje fielmente las necesidades constructivas del proyecto.

3.4 Referencias de cotizaciones web

Como complemento técnico, se han incorporado imágenes y precios de mercado obtenidos de fuentes web confiables. Estas referencias permiten verificar la vigencia de los valores unitarios y la disponibilidad de los insumos en el comercio nacional.

Se incluyen cotizaciones de:

- Placas de fibrocemento y drywall
- Revestimientos cerámicos y porcelanatos
- Accesorios sanitarios y eléctricos
- Elementos de carpintería metálica y madera

La mención de estas fuentes es superficial y no compromete la selección de marcas específicas, respetando el principio de pluralidad de oferentes.

4. CONSIDERACIONES FINALES

Este Documento Técnico de Soporte no solo cumple con los requisitos formales de la contratación pública, sino que también refleja el compromiso institucional con la planeación rigurosa, la transparencia presupuestal y la eficiencia operativa.

Su contenido es complementado con planos, cronogramas, especificaciones técnicas y estudio del sector. En conjunto, estos insumos permitirán que el proceso licitatorio se desarrolle con claridad, equidad y responsabilidad.

Unidad Solidaria

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ORGANIZACIONES SOLIDARIAS

PLANTA GENERAL SEXTO PISO

- Incluye diseño total del proyecto -

