ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

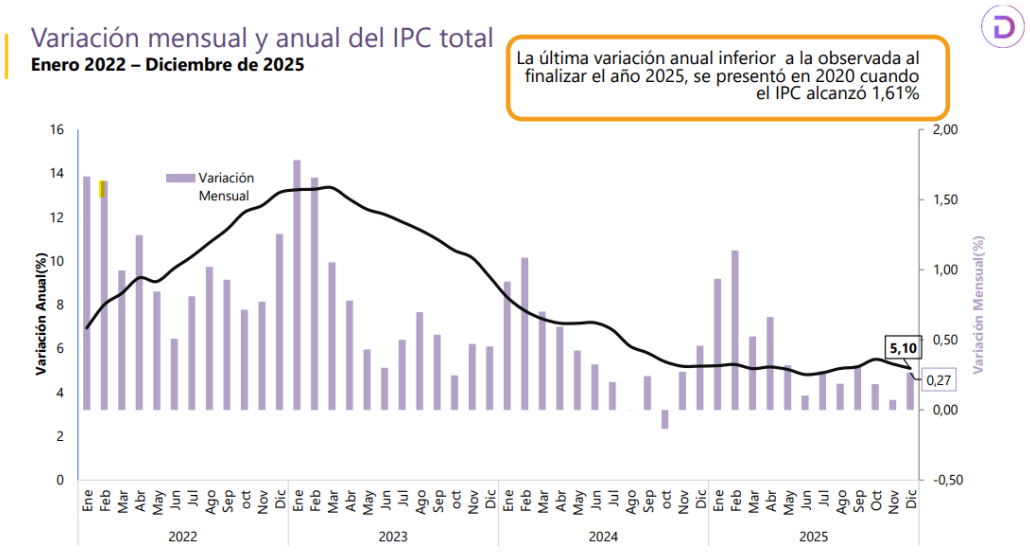
I. ANALISIS DEL SECTOR

El estudio previo 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; y en la *"Guía de Elaboración de Estudios del Sector",* el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

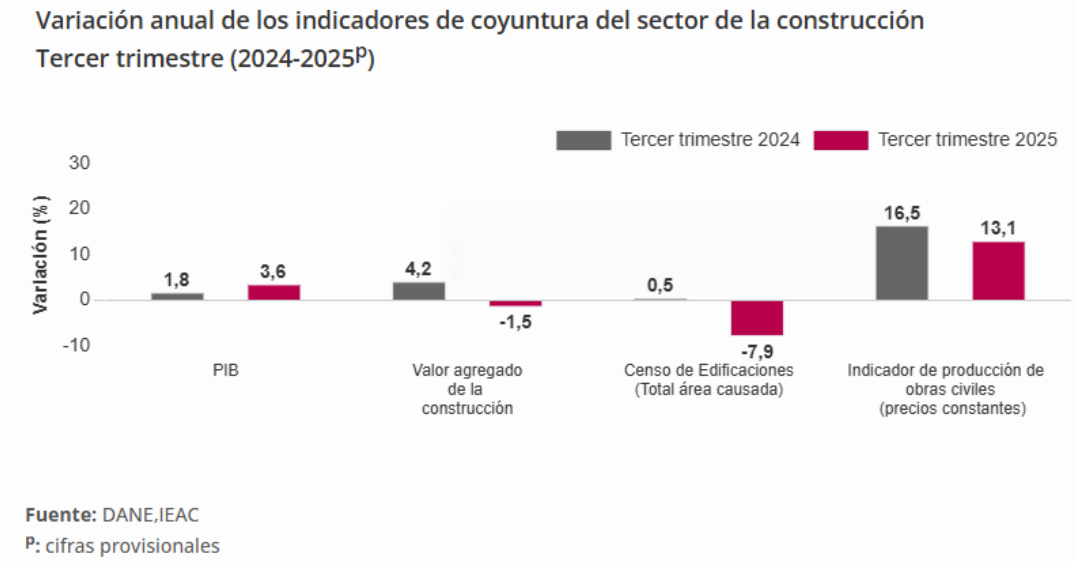
1.1. ECONÓMICO:

Las obras de mantenimiento y las actividades de construcción se encuadran principalmente dentro de la rama económica "Construcción" (incluye: edificaciones, obras de ingeniería civil y actividades especializadas para la construcción) y, en parte, en las actividades profesionales/servicios de apoyo y en la reparación/servicio ("mantenimiento") vinculadas al comercio y la industria. Esta clasificación y sus indicadores son publicados por DANE en la sección de Construcción y en Cuentas Nacionales. Comportamiento reciente (valor agregado / PIB del sector).

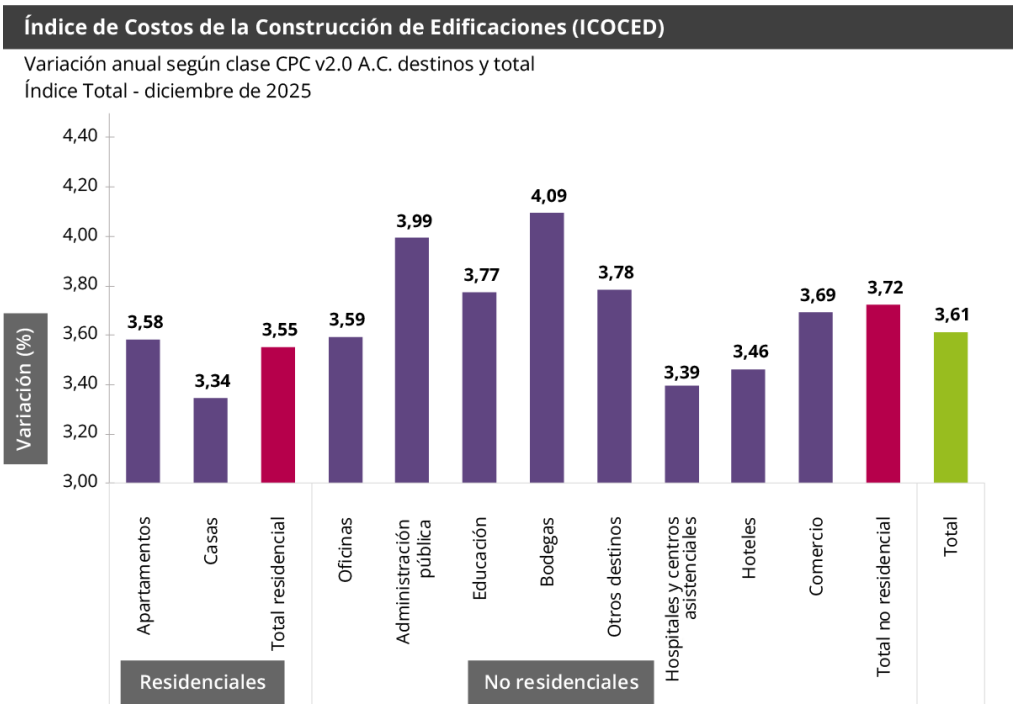


Fuente: DANE - IPC

Para 2025, el valor agregado de la construcción decreció aproximadamente 2,8% frente a 2024, explicado por una caída marcada en el subsector de *edificaciones* (contracción) mientras que obras de ingeniería civil crecieron (ej.: carreteras +8,3%). Esto indica una reconfiguración: menos actividad residencial/comercial y más obras de ingeniería pública.



En los trimestres 2024–2025 la construcción mostró resultados heterogéneos: algunas regiones y subsectores (obras civiles) crecieron mientras edificaciones cayó, acumulando trimestres negativos en edificaciones. (Boletines DANE / Camacol).



La construcción aporta una porción importante del empleo en actividades vinculadas a obra y mantenimiento; sin embargo, la informalidad es muy alta: estudios/boletines de Camacol señalan que *cerca del 79% del empleo en construcción de edificaciones fue informal en 2024* (valor referencial para entender elasticidad salarial y vulnerabilidad de

las MIPYMES). Esto es clave para la prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

1.1.1. A nivel nacional:

- **Micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES)** y **contratistas independientes** realizan la mayor parte de la prestación de servicios de mantenimiento y buena parte de la mano de obra de la construcción (subcontratación de oficios: albañilería, instalaciones, acabados, mantenimiento preventivo/reparativo). La evidencia del mercado laboral y del registro de empresas muestra una concentración alta de empresas de tamaño pequeño en actividades vinculadas a servicios y construcción. Además, la alta informalidad en el sector (≈79% en edificaciones) confirma que una gran parte del empleo y la provisión de servicios ocurre fuera de estructuras empresariales formales o en empresas muy pequeñas.

- **Grandes empresas y contratistas especializados** operan en obras de mayor escala (infraestructura, proyectos de vivienda, grandes mantenimientos industriales). En 2024–2025 las obras de ingeniería civil (grandes contratos públicos/privados) han mostrado mejores desempeños relativos frente a edificaciones pequeñas.

1.1.2. Salario Mínimo

Incremento respecto a 2025

- Para 2026 el Gobierno decretó un aumento del salario mínimo de 23,7% respecto al salario vigente en 2025 (el Decreto transitorio mantiene esa cifra, hubo discusión jurídica pero el gobierno mantuvo el monto). Ese es el incremento que se compara contra 2025.

Efectos esperados sobre mantenimiento y construcción (nacional)

- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan precio a clientes.

- **Presión sobre formalización / informalidad:** dado que la informalidad en construcción es muy alta (≈79%), un aumento grande del salario mínimo tiende a:
  1. Incentivar la no formalización (empleadores optan por mantener trabajadores en la informalidad para evitar costos)
  2. Aumentar la desocupación/recorte de horas en firmas que no pueden absorber el costo (depende de la capacidad de trasladar precios y del acceso a crédito).

- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede

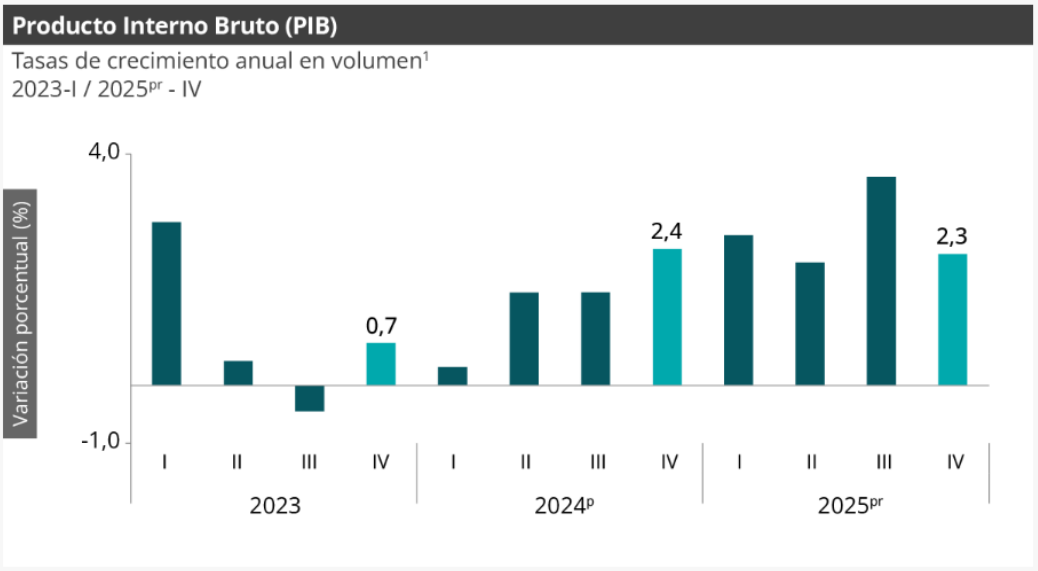
acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **Contratos públicos y presupuesto:** contratos de mantenimiento con precios unitarios pueden requerir reajustes o adenda por incremento salarial, particularmente en proyectos con largo plazo o que no contemplaron cláusulas de ajuste.

1.1.3. Producto Interno Bruto

Información cuarto trimestre 2025pr

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025pr respecto al año 2024p.



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

Colombia (Nacional)

- Cerca de 1.706.447 miles de millones de pesos (a precios corrientes) según DANE (PIB por departamentos 2024pr). Para el año 2025 el PIB creció ≈2,6% respecto a 2024 (DANE, estimaciones preliminares 2025).

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.

1.2.1. Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto

Objeto:
Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste la adecuación y mantenimiento de la sede de la Delegación Departamental de Casanare (Yopal).

Alcance:
Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de actividades para el mantenimiento, adecuación y reparaciones locativas en las diferentes sedes de la entidad, las cuales se realizarán de acuerdo con los requerimientos que se generen durante la vigencia del contrato y mediante ordenes aprobadas por la interventoría y/o supervisión.

Las actividades contempladas para la sede de la Delegación Departamental de Casanare son las siguientes:

- Desmontes y demoliciones generales de elementos existentes.
- Retiro y disposición final de escombros.
- Cambio de cielorraso en PVC.
- Impermeabilización de cubierta y terraza.
- Instalación y adecuación de canaletas.
- Adecuaciones de mampostería y pañetes.
- Instalación y adecuación de red hidrosanitaria.
- Suministro e instalación de aparatos sanitarios.
- Pintura interior y exterior.
- Pintura de puertas, ventanas y estructuras metálicas.
- Instalación de puerta en vidrio templado.
- Adecuación y modernización de red eléctrica.
- Cambio e instalación de luminarias LED.
- Instalación de aviso institucional.
- Aseo y limpieza general para entrega de obra.

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
540 m2	532.56 m2	532.56 m2

NOTA: Para este proceso se cuenta con los planos arquitectónicos requeridos para adelantar las obras de adecuación y mantenimiento.

1.2.2. Características de los productos

Durante la ejecución de las actividades, se deberán utilizar herramientas manuales y eléctricas en buen estado, personal calificado y elementos de protección personal requeridos, cumpliendo con la normativa vigente en seguridad y salud en el trabajo

(Decreto 1072 de 2015) igualmente, se deberá implementar la señalización y el aislamiento de las áreas intervenidas, con el fin de no afectar la operación normal de las sedes y garantizar la seguridad de funcionarios y usuarios.

Todos los materiales empleados por el contratista deberán cumplir con las normas ICONTEC en lo referente a fabricación, instalación, resistencia, comportamiento ante el fuego, etc. Los materiales e insumos utilizados en la ejecución de las actividades deberán ser de primera calidad y cumplir con las normas técnicas colombianas aplicables.

Las pinturas deberán ser tipo vinilo lavable para interiores y esmalte o recubrimientos de alta resistencia para los exteriores, según las condiciones de exposición. Los morteros podrán ser premezclados y dosificados en obra, garantizando las proporciones técnicas requeridas (NTC 3318 de 2021).

Para enchapes y pisos se emplearán baldosas cerámicas o porcelanatos de características similares a las existentes o según lo defina la supervisión.

En las intervenciones hidrosanitarias se utilizarán tuberías y accesorios que cumplan con las especificaciones técnicas correspondientes y en las actividades eléctricas se emplearán conductores, canalizaciones y luminarias con certificación RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas) y RETILAP (Código Eléctrico Colombiano, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público), según aplique.

Los aparatos sanitarios deberán ser de bajo consumo de agua y contar con sus respectivos sistemas de fijación y funcionamiento completo.

El contratista será responsable del transporte, almacenamiento, custodia y adecuada protección de los materiales en las sedes a intervenir.

1.2.3. Especificaciones de calidad

Las actividades deberán ejecutarse cumpliendo las Normas Técnicas Colombianas (NTC) vigentes y las buenas prácticas constructivas, garantizando acabados uniformes, superficies lisas, plomos y niveles adecuados, correcta adherencia de enchapes y ausencia de fisuras, desprendimientos o manchas**.**

En las intervenciones hidrosanitarias y eléctricas se deberán realizar pruebas de funcionamiento que permitan verificar la estanqueidad de las redes, la correcta evacuación de aguas, la continuidad eléctrica y el adecuado funcionamiento de los elementos instalados.

La entrega de las áreas intervenidas deberá realizarse en condiciones de limpieza, libres de escombros y en correcto estado de funcionamiento. El contratista deberá otorgar una garantía mínima sobre las actividades ejecutadas, de conformidad con la normativa vigente

y atender oportunamente cualquier requerimiento derivado de fallas atribuibles a la ejecución de los trabajos.

El control de calidad será ejercido por el supervisor o interventor del contrato, quien verificará el cumplimiento de las especificaciones técnicas antes de autorizar las actas de recibo.

1.2.4. Condiciones especiales de entrega

La entrega de los trabajos se realizará mediante actas de avance, suscritas entre el contratista y el supervisor o interventor del contrato, cada acta deberá estar acompañada de un registro fotográfico del antes y después de la intervención, así como de las listas de chequeo correspondientes que evidencien el cumplimiento de las actividades programadas, el interventor o supervisor deberá verificar la calidad de los trabajos, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y las condiciones de seguridad y salud en el trabajo durante la ejecución de las actividades.

1.2.5. Tiempos de entrega

El plazo de ejecución total es de tres (3) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

El contratista deberá garantizar la atención oportuna de los requerimientos que se presenten, estableciendo tiempos de respuesta diferenciados según nivel de prioridad definido por la entidad. Para requerimientos urgentes, el tiempo máximo de atención deberá ser de veinticuatro horas, para requerimientos prioritarios, de cuarenta y ocho horas y para actividades programadas, de acuerdo con el cronograma aprobado por la supervisión.

Así mismo, el contratista deberá contar con la disponibilidad de cuadrillas suficientes para el desarrollo de las actividades, garantizando la continuidad del servicio y el cumplimiento de los plazos establecidos.

1.3. REGULATORIO:

El presente proceso de contratación se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en especial por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, así como por las disposiciones reglamentarias contenidas en el Decreto 1082 de 2015, particularmente lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, en relación con la determinación y justificación del presupuesto oficial, la modalidad de selección, el análisis de riesgos y la exigencia de garantías.
Estas normas constituyen el marco jurídico aplicable para la planeación, selección del contratista, ejecución y control del contrato.

1.3.1 Supervisión e interventoría

En lo relacionado con la vigilancia y control de la ejecución contractual, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, así como al artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, en cuanto a la responsabilidad de la supervisión e interventoría de los contratos estatales.
Adicionalmente, se observará lo establecido en la Resolución 769 de 2026, o aquella que la modifique, adicione o sustituya, en lo pertinente a los lineamientos internos de supervisión e interventoría definidos por la entidad contratante.

1.3.2 Normativa urbanística y de licenciamiento

Desde el punto de vista urbanístico, las actividades objeto del presente proceso corresponden a reparaciones locativas, las cuales, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de 2015, y en concordancia con el artículo 8 de la Ley 810 de 2003, no requieren licencia de construcción, siempre que no impliquen modificaciones estructurales, cambios de uso, incremento de áreas construidas ni alteraciones en la volumetría del inmueble.

1.3.3 Normativa técnica aplicable

En el desarrollo de las actividades de mantenimiento y construcción, el contratista deberá cumplir con las Normas Técnicas Colombianas (NTC) y las normas expedidas por ICONTEC que resulten aplicables según la naturaleza de las intervenciones.
De manera específica, y sin perjuicio de otras normas técnicas que resulten exigibles, deberán observarse:

- NSR-10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente
- El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)
- La NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano
- El Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)

El cumplimiento de estas disposiciones es obligatorio y deberá ser acreditado durante la ejecución del contrato.

1.3.4 Normativa ambiental

En materia ambiental, la ejecución del contrato deberá ajustarse a lo dispuesto en:

- Ley 99 de 1993
- Decreto Ley 2811 de 1974
- Decreto 1076 de 2015
- Ley 1252 de 2008
- Decreto 2981 de 2013
- Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 (gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD)

- Resolución 2184 de 2019 (código de colores para la separación de residuos)
- Ley 1259 de 2008 (comparendo Ambiental)

El contratista será responsable de la correcta gestión de los residuos generados y del cumplimiento de las obligaciones ambientales durante toda la ejecución contractual.

1.3.5 Seguridad y salud en el trabajo, accesibilidad y demás disposiciones.

Adicionalmente, deberán cumplirse todas las normas vigentes en materia de:

- Ley 1562 de 2012, por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo), en lo relacionado con la implementación obligatoria del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
- Resolución 0312 de 2019, que establece los estándares mínimos del SG-SST.
- Ley 9 de 1979 y Resolución 2400 de 1979 (Estatuto de Seguridad Industrial), en lo relacionado con condiciones de higiene y seguridad en los lugares de trabajo.
- Resolución 4272 de 2021, cuando las actividades impliquen trabajo en alturas.
- Ley 361 de 1997 y Decreto 1077 de 2015, en lo relativo a accesibilidad para personas con discapacidad

Todo lo anterior, conforme a lo señalado en el presente Estudio Previo y en los documentos que integren el proceso de contratación.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: La Registraduría Nacional del Estado Civil celebró contratos en las vigencias 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, con el mismo objeto contractual, relacionados a continuación:

PROVEDOR	TERMINO DE EJECUCION	VALOR DEL CONTRATO	N° DEL CONTRATO
MARFIG	2.5 MESES	$ 247.749.406,00	CONTRATO DE OBRA 093 DE 2025
MARRERO ASESORIAS Y SERVICIOS SAS	3 MESES	$ 243.440.311,00	CBO-FRR-039-2024
UELHYN MAYRELL CORREA ORTIZ	2 MESES	$ 166.567.699,00	CONTRATO DE OBRA N° 068 DE 2023
CYCO INGENIERIA SAS	0,43 MESES	$ 183.752.423,00	CONTRATO DE OBRA N° 047 DE 2022
EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS	2 MESES	$ 159.635.422,00	CTO DE OBRA N° 081 DE 2021

2.2 VERIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y EMPRESA PRIVADA:

A continuación, se procedió a realizar la búsqueda en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública Secop II, de los procesos de contratación con similares características en cuanto al objeto contractual encontrando que las entidades públicas realizan contratos para adquisición. Gracias especificaciones técnicas en cada proceso difieren unas de otras, de acuerdo con las necesidades particulares que tiene cada entidad, evidencia que cada uno de los procesos relacionados fueron celebrados y adjudicados y no se evidencian situaciones de impacto sobre los contratos.

A continuación, se presenta la relación de las entidades públicas consultadas:

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR	CONTRATISTA
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	FONDO ROTATORIO DE LA POLICIA NACIONAL	MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO Y MEJORAS LOCATIVAS DE LAS INSTALACIONES DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA Y EL COMANDO DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE SAN JERÓNIMO DE MONTERÍA, A PRECIOS UNITARIOS EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. CD-STTM-654-2025	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA Y EL COMANDO DE POLICIA	$ 529.096.283,57	CODEING SAS
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	SENA REGIONAL CALDAS	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO CON RESPECTO A LAS FORMACIONES ORIENTADAS	EFECTUAR LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO, ASEGURANDO SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO	$ 142.352.209,94	VALSAN CONSTREUCCIONES
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LAS PLANTAS FÍSICAS DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES GRANADA SEDE A EL CHUZO, GRANADA SEDE FARALLONES, GRANADA SEDE CUEVA SANTA, GRANADA SEDE MAL PASO Y MIGUEL ANTONIO CARO SEDE PRINCIPAL UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO EL REMANSO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 784.118.206,00	CONSORCIO INTERNAVAS

2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	FONDO ROTATORIO DE LA POLICIA NACIONAL	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES POLICIALES UTILIZADAS POR EL PERSONAL ADSCRITO AL GRUPO DE OPERACIONES ESPECIALES DE HIDROCARBUROS. A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE, ESTACIÓN DE POLICÍA VILLETA - CUNDINAMARCA, COMANDO DE POLICÍA GOESH BARRANCABERMEJA - SANTANDER Y SUBESTACIÓN DE POLICÍA PUERTO PARRA - SANTANDER LOTE N1 ESTACIÓN DE POLICÍA VILLETA - CUNDINAMARCA LOTE N2 COMANDO DE POLICÍA GOESH BARRANCABERMEJA - SANTANDER Y SUBESTACIÓN DE POLICÍA PUERTO PARRA	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA UNIDAD POLICIAL CON MANO DE OBRA ESPECIALIZADA	$ 371.958.731,24	CONSTRUCCIONES ARES SAS
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DE LA I.E SIETE DE AGOSTO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INSTITUCIONE EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 797.279.127,00	CONSORCIO G2

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Terminar una muestra de posibles proveedores para realizar el estudio de la oferta del actual proceso, se realizaron consultas en la plataforma Secop II de procesos similares adelantados por tres entidades, de igual forma cómo se realizaron consultas a través de páginas web relacionadas con el objeto a contratar. A partir de allí, se estableció una muestra de posibles empresas que pueden prestar el servicio requerido en la contratación que se pretende como las cuales podrían servir de referencia para el estudio que permitirá establecer los precios de mercado para determinar el presupuesto del proceso de selección, dichas empresas se mencionan a continuación:

EMPRESA
MARFTG
MARRERO ASESORIAS Y SERVICIOS SAS
UELHYN MAYRELL CORREA ORTIZ
CYCO INGENIERIA SAS

EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS
CODEING SAS
VALSAN CONSTRUCCIONES
CONSORCIO INTERNAVAS
COINTPRO INGENIERIA S.A.S
INTEROBRASCIVIL S.A.S
CONSTRUCCIONES ARES SAS
CONSORCIO G2

4. 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 **CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUATRO ($192.448.904,00) M/CTE** incluido AIU e IVA sobre la utilidad**,** los cuales equivalen a **109,9 SMLMV** de la actual vigencia, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

SEDE	VALOR
Delegación Departamental De Casanare (Yopal).	$192.448.904
TOTAL	$192.448.904

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:

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	Vr. Unitario	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS	un	6,00	62.527	375.162

1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	15,00	12.500	187.500
1.3	DESMONTE DE LAMPARAS EXISTENTES	un	30,00	8.012	240.360
1.4	LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.	m	50,00	75.747	3.787.350
1.5	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	130,00	27.541	3.580.330
1.6	DESMONTE CIELO RASO INCLUYE ESTRUCTURA ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO SC	m²	350,00	17.080	5.978.000
1.7	DESMONTE MANTO EXISTENTE SOBRE PLACA DE CUBIERTA Y TERRAZA.	m²	45,00	28.707	1.291.815
1.8	DESMONTE DE AVISO EXISTENTE	un	2,00	151.664	303.328
1.9	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	35,00	5.804	203.140
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**15.946.985**

2	**PINTURAS**				
2.1	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	310,00	16.700	5.177.000
2.2	ESTUCO EXTERIOR	m²	50,00	44.411	2.220.540
2.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	632,19	26.942	17.032.489
2.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	130,00	29.531	3.839.030
2.5	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	40,00	31.056	1.242.240
2.6	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS Y MARCOS EN MADERA	m²	75,00	25.859	1.939.425
	Total PINTURAS				**31.450.724**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3,2 MM METAL FL 103 PRO FIBERGLASS INCL RESANE CON GROUT (MORTERO NIVELACIÓN)	m²	75,00	55.032	4.127.400
3.2	FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL 26	m	35,00	137.403	4.809.105
	Total CUBIERTAS				**8.936.505**

4	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
4.1	COMBO SMART : SANITARIO ALONGADO SMART + LAVAMANOS AVANTI + GRIFERÍA AQUAPRO + ACCESORIOS RÓDANO	un	6,00	822.818	4.936.908
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				**4.936.908**

5	**CONCRETO MORTERO Y PAÑETE**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	25,00	42.738	1.068.450
5.2	MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO	m³	1,00	683.801	683.801
5.3	PAÑETE LISO MUROS 1:3	m²	60,00	31.970	1.918.200
	Total CONCRETO MORTERO Y PAÑETE				**3.670.451**

6	**RED SANITARIA**				
6.1	CAJA INSPECCIÓN 60CMX60CM	un	2,00	563.371	1.126.742
6.2	TUBERÍA PVCS 4	m	100,00	43.826	4.382.600
6.3	SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	6,00	116.599	699.596
6.4	SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO	un	7,00	99.143	694.002
	Total RED SANITARIA				**6.902.940**

7	**CIELORRASO**				
7.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC lAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m²	395,00	79.018	31.212.110
7.2	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	17,00	13.186	224.160
	Total CIELORRASO				**31.436.270**

8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento).	un	20,00	44.976	899.514
8.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cantonera eléctrica, cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	953.256	953.256
	Total CARPINTERÍA METÁLICA				**1.852.770**

9	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
9.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	30,00	154.165	4.624.950
9.2	TABLERO TRIFÁSICO 36CIRCUITOS (1)	un	1,00	978.280	978.280
9.3	REPARACIONES DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE CAMBIOS DE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30,00	37.398	1.121.940
9.4	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	3,00	114.834	344.502
9.5	TABLERO TRIFÁSICO 24 CIRCUITOS	un	1,00	834.240	834.240

9.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 10 PARA RED ELÉCTRICA.	m	270,00	28.073	7.579.710
9.7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	460,00	21.873	10.061.580
9.8	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	5,00	37.918	189.590
9.9	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	48,00	26.918	1.292.064
9.10	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 80A BIFÁSICO 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO	un	3,00	321.997	965.991
9.11	DESMONTE Y RETIRO DE¸ TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN Y/O TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA EMPOTRADOS Y/O SUBREPUESTOS EN MURO. INCLUYE LEVANTAMIENTO DE CABLEADO, ENCINTADO, RESANES, PINTURA, RETIRO DE ESCOMBROS Y DISPOSICIÓN FINAL DE EQUIPOS.	un	2,00	53.257	106.514
9.12	CANALETA GALVANIZADA 10X5 CON DIVISIÓN Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN	m	60,00	159.279	9.556.740
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**37.656.101**

10	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
10.1	CERRADURA POMO YALE ACERO INOXIDABLE	un	7,00	142.892	1.000.244
10.2	TAPAS REGISTRO 20CMX20CM	un	5,00	32.637	163.185
10.3	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	10,00	29.544	295.440
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.458.869**

11	**CARPINTERÍA MADERA**				
11.1	HOJA PUERTA EN MADERA INCLUYE MARCO, CERRADURA DE SEGURIDAD, BISAGRAS Y TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA SU INSTALACIÓN Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO.	un	7,00	374.949	2.624.641
11.2	Suministro e instalación de bastidor para aviso institucional de 3.0 x 7m para colocar en la fachada.	un	2,00	835.000	1.670.000
	Total CARPINTERÍA MADERA				**4.294.641**

12	**HONORARIOS**				
12.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	480.302	480.302
	Total HONORARIOS				**480.302**

TOTAL COSTOS DIRECTOS	**149.023.466**

COSTOS INDIRECTOS

% Total Oficial del A.I.U. (28%)	ADMINISTRACIÓN	20%	$ 29.804.693
	IMPREVISTOS	2%	$ 2.980.469
	UTILIDAD	6%	$ 8.941.408
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.			**$ 190.750.036**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)		19%	**$ 1.698.868**
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)			**$ 192.448.904**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **Delegación Departamental De Casanare (Yopal).**

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	200-00-B-COFAC-BACOF-2025	2025	$ 140.000.000	30%
RAMA JUDICIAL DIR. SECCIONAL BARRANQUILLA	SAMC-005-2025	2025	$ 802.242.198	25%
MINISTERIO DE DEFENSA	MENOR-CUANTIA-006-2025-MDN-UGG-DA	2025	$ 1.423.500.000	29.1%
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 cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y en observancia de los principios de planeación, responsabilidad, economía y

transparencia que rigen la contratación estatal, la entidad efectuó la estimación del presupuesto oficial mediante una metodología técnica sustentada en el análisis detallado de precios unitarios, debidamente soportados en herramientas especializadas de reconocida idoneidad y aceptación en el sector de la construcción a nivel nacional.

La estructuración del presupuesto se realizó con base en información de mercado actualizada, empleando el sistema CONSTRUDATA – Construplan, lo que permitió garantizar la coherencia técnica, suficiencia financiera y razonabilidad económica de cada uno de los ítems que componen el proyecto. Las actividades contempladas responden de manera directa a las necesidades funcionales y operativas de la respectiva sede, asegurando que el alcance definido se encuentre debidamente dimensionado y técnicamente justificado.

En lo que respecta al componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (A.I.U.), y ante la inexistencia de una disposición normativa que establezca un porcentaje fijo aplicable a los contratos de obra pública, la entidad adelantó un análisis comparativo de procesos contractuales de naturaleza similar desarrollados por entidades públicas del orden nacional. Dicho ejercicio permitió identificar rangos porcentuales razonables y acordes con las condiciones del mercado, adoptándose un porcentaje que guarda proporcionalidad con la complejidad del proyecto, los riesgos previsibles, las cargas administrativas del contratista y la expectativa legítima de utilidad.

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado constituye una base técnica, jurídica y financiera suficiente para adelantar el proceso de selección correspondiente, en tanto refleja valores acordes con el mercado, garantiza la viabilidad económica del contrato y permite asegurar condiciones objetivas de participación, equilibrio contractual y adecuada ejecución, siendo susceptible de aplicación y adaptación para proyectos de similar naturaleza en otras sedes de la entidad.

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra - Contratista Mantenimiento y Construcciones
Proyectó: Simón Guiot – Profesional Universitario Mantenimiento y Construcciones

Referencias

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Producto Interno Bruto (PIB) – Enfoque de la producción. Resultados trimestrales y anuales.
Bogotá D.C., 2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Cuentas Nacionales Departamentales. Resultados preliminares.
Bogotá D.C., 2024–2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-departamentales

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Indicadores económicos alrededor de la construcción.
Bogotá D.C., 2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Índice de Precios al Consumidor (IPC). Boletines técnicos.
Bogotá D.C., 2025–2026.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).
Datos que Construyen – Informe de coyuntura del sector edificador.
Bogotá D.C., 2025.
Disponible en: https://camacol.co/documentos

Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
Indicadores de Desempeño Fiscal – Departamento de Casanare.
Bogotá D.C., 2024.
Disponible en: https://www.minhacienda.gov.co

Presidencia de la República de Colombia.
Decreto 0159 de 2026. Por el cual se fija el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026.
Bogotá D.C., 2026.
Disponible en: https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa