TABLA DE CONTENIDO

ANÁLISIS DEL SECTOR 2

OBJETO DEL CONTRATO 2

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 2
2. ANÁLISIS ECONÓMICO Y COMERCIAL 4
3. PERSPECTIVA TECNICA 5
   - 3.1. CAMBIO DE BAÑOS PISOS 2, 3, 4 Y 5 (ALAS OCCIDENTAL Y ORIENTAL) 5
   - 3.2. MODERNIZACIÓN DE LA COCINA – PISO 2 6
   - 3.3. ADECUACIÓN ELÉCTRICA DEL ESPACIO DE DATA CENTER 6
4. PERSPECTIVA LEGAL 7
5. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO 9
   - 5.1. ¿CÓMO HA CONTRATADO NUESTRA ENTIDAD? 9
   - 5.2. ¿CÓMO HAN CONTRATADO OTRAS ENTIDADES? 14
6. ANALISIS DE LA OFERTA 23
7. ESTUDIO DE MERCADO 26

ANÁLISIS DEL SECTOR

Conforme el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, INFIMANIZALES *"debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo.* para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar, el Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

OBJETO DEL CONTRATO

OBJETO: "'OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACION DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."

PLAZO

De conformidad con el procedimiento legal, el plazo máximo para la ejecución del contrato será de SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la firma del acta de inicio, actuación que se debe llevar a cabo sin que supere los cinco (5) días posteriores al perfeccionamiento y legalización del contrato.

LUGAR DE EJECUCIÓN: MANIZALES – CALDAS. Las obras se realizarán en las instalaciones físicas de InfiManizales, específicamente en los pisos 2, 3, 4 y 5 de la Torre B del Centro Administrativo Municipal – CAM, ubicado en la carrera 22 No. 18-09, en el Municipio de Manizales.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

InfiManizales es un instituto descentralizado de carácter público, adscrito al municipio de Manizales, cuya actuación se fundamenta en el fortalecimiento del desarrollo económico y social del territorio. Su presencia se extiende en los ámbitos local y regional, con una proyección estratégica a nivel nacional, consolidándose como un actor clave en la promoción del bienestar colectivo y el aprovechamiento eficiente de los recursos públicos.

A través de un portafolio diversificado que incluye inversiones sostenibles, la formulación y ejecución de proyectos de alto impacto, la prestación de servicios financieros especializados y

la administración eficiente de bienes raíces, InfiManizales articula iniciativas que impulsan el crecimiento urbano, empresarial y comunitario. Estas acciones se desarrollan con criterios de sostenibilidad, rentabilidad social y responsabilidad fiscal, buscando siempre proteger y maximizar los intereses de los ciudadanos.

Uno de los pilares fundamentales de su gestión es la transparencia en el uso de los recursos públicos, garantizando su aplicación responsable y orientada al logro de resultados medibles que beneficien directamente a la comunidad. De igual forma, el instituto actúa como un catalizador en la generación de valor sobre los activos estratégicos de la ciudad, promoviendo su adecuado uso, conservación y valorización como herramientas clave para el progreso urbano.

En conjunto, las actividades de InfiManizales contribuyen a mejorar la calidad de vida de la población, a fomentar el desarrollo integral de la ciudad y a posicionar a Manizales como un referente nacional en la gestión pública innovadora, eficiente y comprometida con el bienestar ciudadano.

En cumplimiento de su propósito superior, InfiManizales opera a través de Unidades Estratégicas de Negocio diseñadas para impulsar el crecimiento económico institucional. Dentro de estas, la Unidad de Gestión de Bienes tiene la misión de maximizar el valor de los activos propios mediante inversiones y proyectos inmobiliarios con alta rentabilidad económica y social. Para ello, se apoya en la Política de Gestión de Bienes, la cual define los criterios para el mantenimiento y aprovechamiento del portafolio, en total alineación con el Plan de Acción institucional y el desarrollo de Manizales.

Bajo este marco, y atendiendo al artículo 17 del Acuerdo 025 de 2023, se establece la obligatoriedad de ejecutar el Plan de Mantenimiento para conservar los inmuebles del Instituto. En este sentido, la intervención en la Torre B del Centro Administrativo Municipal (CAM) — específicamente en los pisos 2, 3, 4 y 5— responde a la necesidad de garantizar la operatividad y comodidad de las instalaciones.

La ejecución de estas obras, que incluyen el cambio de baños en ambas alas de los cuatro pisos, la modernización de la cocina en el piso 2 y la adecuación eléctrica del Data Center, busca los siguientes beneficios estratégicos:

- Seguridad y Cumplimiento Normativo: Mitigación de riesgos físicos para empleados y ciudadanos, cumpliendo con los estándares de bienestar vigentes.

- Eficiencia Operativa y Tecnológica: Optimización de servicios críticos mediante la adecuación del Data Center y la modernización de áreas comunes.

- Sostenibilidad Financiera: Implementación de mantenimiento preventivo para evitar reparaciones correctivas de alto costo y prolongar la vida útil de los activos.

- Imagen Institucional: Fortalecimiento de la confianza pública al demostrar una gestión eficiente y cuidadosa de los recursos del municipio.

2. ANÁLISIS ECONÓMICO Y COMERCIAL

De acuerdo con la clasificación Industrial Uniforme de todas las actividades económicas, revisión cuarta, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C), los proponentes deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, en la siguiente clasificación:

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

El presente proceso de selección se encuentra en el Plan Actual de Adquisiciones del año 2026.

En las instituciones públicas, realizar mantenimientos preventivos en las propiedades es esencial para garantizar su buen estado y evitar posibles daños que puedan afectar la seguridad y comodidad de sus usuarios. Estas tareas no solo son cruciales para mantener la propiedad en óptimas condiciones, sino que también pueden mejorar su rentabilidad.

La razón principal por la que los mantenimientos preventivos pueden aumentar la rentabilidad y durabilidad de una propiedad es que evitan la necesidad de mantenimientos correctivos, que suelen ser mucho más costosos y pueden reducir el valor del inmueble. Los mantenimientos correctivos implican que la propiedad ya ha sufrido daños o desgaste, lo que puede resultar caro de reparar e incluso, en algunos casos, irreparable.

Por el contrario, los mantenimientos preventivos son menos costosos, ya que se llevan a cabo antes de que surjan problemas graves en la propiedad. Además, extienden la vida útil del inmueble, lo que significa que su valor se mantendrá durante más tiempo y se reducirá la necesidad de grandes inversiones para su conservación.

Es importante destacar que la rentabilidad de una propiedad no solo depende de los ingresos que genera, sino también de los costos necesarios para su mantenimiento. Aunque una propiedad pueda generar altos ingresos, si requiere grandes inversiones para su conservación, su rentabilidad se verá afectada. Por tanto, es esencial encontrar un equilibrio entre los ingresos generados por la propiedad y los costos asociados a su mantenimiento óptimo.

Para la ejecución de estas adecuaciones y mantenimientos, se requiere el apoyo del sector de la construcción, el cual se clasifica dentro del sector secundario de la economía. A diferencia del sector servicios, esta industria se encarga de la transformación de materias primas en bienes de capital fijos y tangibles, siendo un motor fundamental para el desarrollo de la infraestructura física. La construcción es una actividad económica estratégica y altamente productiva, con una capacidad única para dinamizar el empleo y el Producto Interno Bruto (PIB) nacional. Evaluar y analizar su desempeño son herramientas esenciales para el diseño de políticas públicas, la planeación urbana y la ejecución de programas gubernamentales que impacten directamente en la competitividad del municipio.

3. PERSPECTIVA TECNICA

Las labores a realizar, correspondientes a las necesidades más apremiantes de las obras de adecuación y mantenimiento periódico en las instalaciones de los pisos 2, 3, 4 y 5 de la Torre B del CAM, se relacionan directamente con la necesidad de modernizar, renovar y adecuar la planta física para generar espacios óptimos y funcionales que permitan el adecuado desarrollo de las actividades administrativas de las dependencias ubicadas en dichos pisos, con especial énfasis en las siguientes intervenciones:

3.1. CAMBIO DE BAÑOS PISOS 2, 3, 4 Y 5 (ALAS OCCIDENTAL Y ORIENTAL)

Los baños ubicados en las alas occidental y oriental de los pisos 2, 3, 4 y 5 de la Torre B del CAM presentan deterioro en sus instalaciones hidráulicas, sanitarias y de acabados, lo que impacta negativamente la higiene, la funcionalidad y el bienestar de los funcionarios y usuarios. Las intervenciones en estos espacios comprenden:

- Demolición y retiro de elementos sanitarios, revestimientos y accesorios existentes deteriorados.
- Suministro e instalación de aparatos sanitarios (sanitarios, orinales según aplique).

- Enchapes en muros y pisos con materiales de alto tráfico y fácil limpieza.
- Instalación de accesorios, espejos, dispensadores y elementos de apoyo para el aseo.
- Instalación de divisores en acero inoxidable.
- Adecuación de iluminación de conformidad con la normativa vigente.

3.2. MODERNIZACIÓN DE LA COCINA – PISO 2

La cocina ubicada en el piso 2 de la Torre B requiere una intervención integral orientada a garantizar condiciones higiénicas, seguras y funcionales para la preparación y manejo de alimentos. Las obras a ejecutar incluyen:

- Demolición y retiro de elementos existentes en mal estado.
- Suministro e instalación de muebles de cocina en acero inoxidable y madera
- Enchapes en muros y pisos con materiales antideslizantes y de fácil mantenimiento.
- Instalación de mesones, lavaplatos y accesorios complementarios.
- Iluminación adecuada para áreas de trabajo.

3.3. ADECUACIÓN ELÉCTRICA DEL ESPACIO DE DATA CENTER

El espacio destinado a Data Center requiere una adecuación eléctrica especializada que garantice la operatividad, seguridad y continuidad de los sistemas tecnológicos alojados en dicho espacio. Las actividades a desarrollar comprenden:

- Revisión, diagnóstico y actualización del tablero eléctrico correspondiente.
- Instalación de circuitos eléctricos dedicados con capacidad suficiente para la carga instalada.
- Implementación de sistema de puesta a tierra y protecciones eléctricas.
- Instalación de iluminación necesaria.
- Adecuación de cableado estructurado y bandejas portacables.
- Suministro y aplicación de Pintura
- Suministro e instalación de cielo raso ignifugo.

Listado de Anexos:

- ANEXO 1 MEMORIA DE CANTIDADES.
- ANEXO 2 ESPECIFICACIONES TECNICAS.
- ANEXO 3 APU BASE CRYSTAL
- ANEXO 4 PRESUPUESTO OFICIAL.
- ANEXO 5 PLANOS LEVANTAMIENTO Y DISEÑO PLANTA PISO 2

- ANEXO 6 IMÁGENES MODELO MOBILIARIO
- ANEXO 7 MATRIZ DE RIESGOS.

Listado de Formularios

Formulario 1- PROPUESTA ECONOMICA

4. PERSPECTIVA LEGAL

NORMATIVIDAD LEGAL Y REGLAMENTARIA SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA
Ley 1150 de 2007. Art. 2. Núm. 2. Literales b) y ss. Decreto 1082 de 2015. Arts. 2.2.1.2.1.2.20. y ss.

Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...) 2. 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. El Gobierno Nacional reglamentará la materia. 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. Para las entidades que tengan un presupuesto anual superior o igual a 1.200.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 1.000 salarios mínimos legales mensuales. Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 850.000 salarios mínimos legales mensuales e inferiores a 1.200.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 850 salarios mínimos legales mensuales. Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 400.000 salarios mínimos legales mensuales e inferior a 850.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 650 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. Las que tengan un presupuesto anual inferior a 120.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 280 salarios mínimos legales mensuales; (...)

d) La contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido declarado desierto; en cuyo caso la entidad deberá iniciar la selección abreviada dentro de los cuatro meses siguientes a

la declaración de desierta del proceso inicial; (ARTÍCULO 2.2.1.2.1.2.22. Contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido declarado desierto. La Entidad Estatal que haya declarado desierta una licitación puede adelantar el Proceso de Contratación correspondiente aplicando las normas del proceso de selección abreviada de menor cuantía, para lo cual debe prescindir de: a) recibir manifestaciones de interés, y b) realizar el sorteo de oferentes. En este caso, la Entidad Estatal debe expedir el acto de apertura del Proceso de Contratación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la declaratoria de desierta.)
(...)
Parágrafo 2°. El procedimiento aplicable para la ejecución de cada una de las causales a que se refiere el numeral 2° del presente artículo, deberá observar los principios de transparencia, economía, responsabilidad y las siguientes reglas: 1. Se dará publicidad a todos los procedimientos y actos. 2. Para la selección a la que se refiere el literal b) del numeral 2° del presente artículo, será principio general la convocatoria pública y se podrán utilizar mecanismos de sorteo en audiencia pública, para definir el número de participantes en el proceso de selección correspondiente cuando el número de manifestaciones de interés sea superior a diez (10). Será responsabilidad del representante legal de la entidad estatal, adoptar las medidas necesarias con el propósito de garantizar la pulcritud del respectivo sorteo.
(...)
Parágrafo 6. Adicionado por el art. 88 de la Ley 1474 de 2011. El Gobierno Nacional podrá establecer procedimientos diferentes al interior de las diversas causales de selección abreviada, de manera que los mismos se acomoden a las particularidades de los objetos a contratar, sin perjuicio de la posibilidad de establecer procedimientos comunes. Lo propio podrá hacer en relación con el concurso de méritos.

Tal como lo evidencia la circular interna número 1 del 2 de enero del 2026 la cual indica que:

> "En aplicación del artículo 1 del Acuerdo No 037 del 21 de diciembre de 2023 del Consejo Directivo Por el cual se liquida el presupuesto de Rentas, Gastos, Inversión y Operación de la Vigencia Fiscal 2026 que fijo el computo del presupuesto de rentas y recursos de capital de la Entidad para la vigencia fiscal del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2026 en la suma de CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($106.307.686.446), y conforme al sexto inciso del literal b del numeral 2 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", las siguientes son las cuantías de contratación para la vigencia 2026, tomando como referencia el salario mínimo legal mensual fijado por la Presidencia de la Republica en UN MILLÓN SETECIENTOS

CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MCTE(1.750.905) por medio del Decreto 1469 del 29 de diciembre de 2025.

De acuerdo con lo establecido en la ley 1150 de 2007, las entidades que tengan un presupuesto anual inferior a 120.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 280 salarios Mínimos legales mensuales.

Menor cuantía (Hasta 280 salarios Mínimos legales mensuales): $ 490.253.400
Mínima Cuantía (Hasta 28 salarios Mínimos legales mensuales): $ 49.025.340

En consecuencia, los procesos de contratación que excedan los CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($49.025.340), serán impulsados mediante la modalidad de selección abreviada de menor cuantía, y a su vez, los procesos de contratación que excedan los CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($490.253.400) serán impulsados mediante la modalidad de selección de Licitación Pública, sin perjuicio de las posibles excepciones que establezca el ordenamiento jurídico para tal efecto"

5. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

Para observar el comportamiento del gasto histórico de la contratación a la que va dirigido el presente análisis del sector, se recurre a la herramienta consignada en la página web de Colombia compra eficiente en su apartado análisis de la demanda, el cual se encuentra en el siguiente enlace:

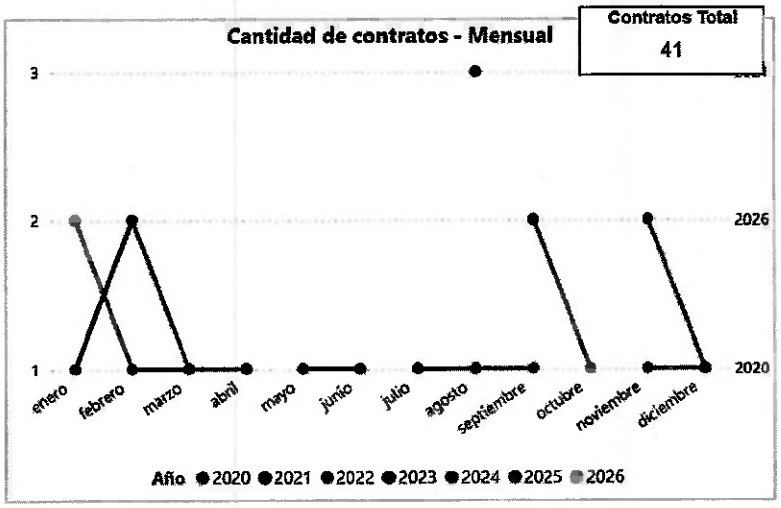
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

5.1. ¿CÓMO HA CONTRATADO NUESTRA ENTIDAD?

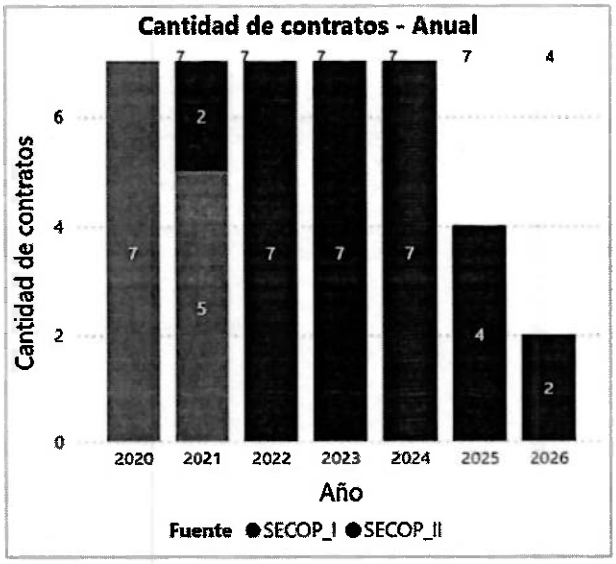
Según la indagación realizada en la herramienta mencionada anteriormente, se revela la información sobre los contratos realizados por la entidad en las plataformas SECOP I y SECOP II durante el período comprendido entre 2020 y 2025.
Es importante destacar que la consulta se centró en los códigos UNSPSC que los licitantes deben cumplir al participar en el proceso que forma parte del análisis actual del sector. En otras palabras:

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

La consulta arroja que la entidad tuvo en el periodo de análisis de tiempo entre 2020 y 2026 se encontraron 41 contratos por un valor de 1.456 millones de pesos aproximadamente, siendo los años 2020, 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026 los años con la misma cantidad de contratos con los códigos anteriormente citados, como lo muestra las siguientes gráficas:

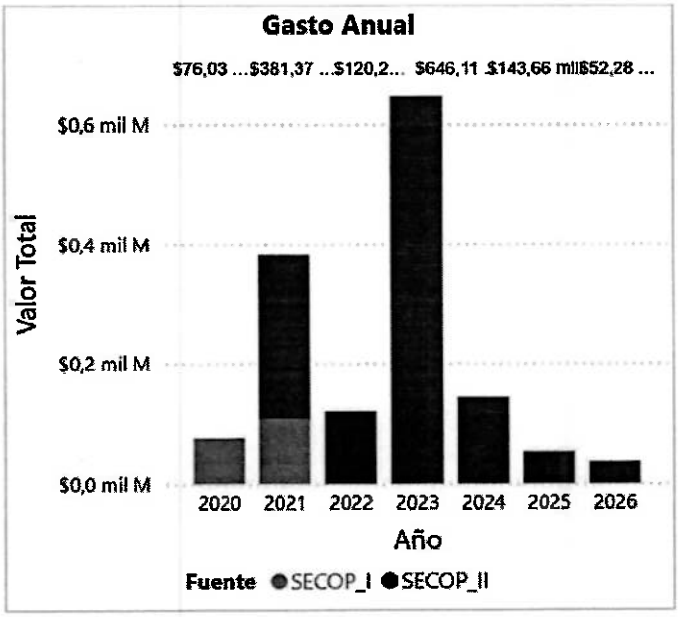


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente



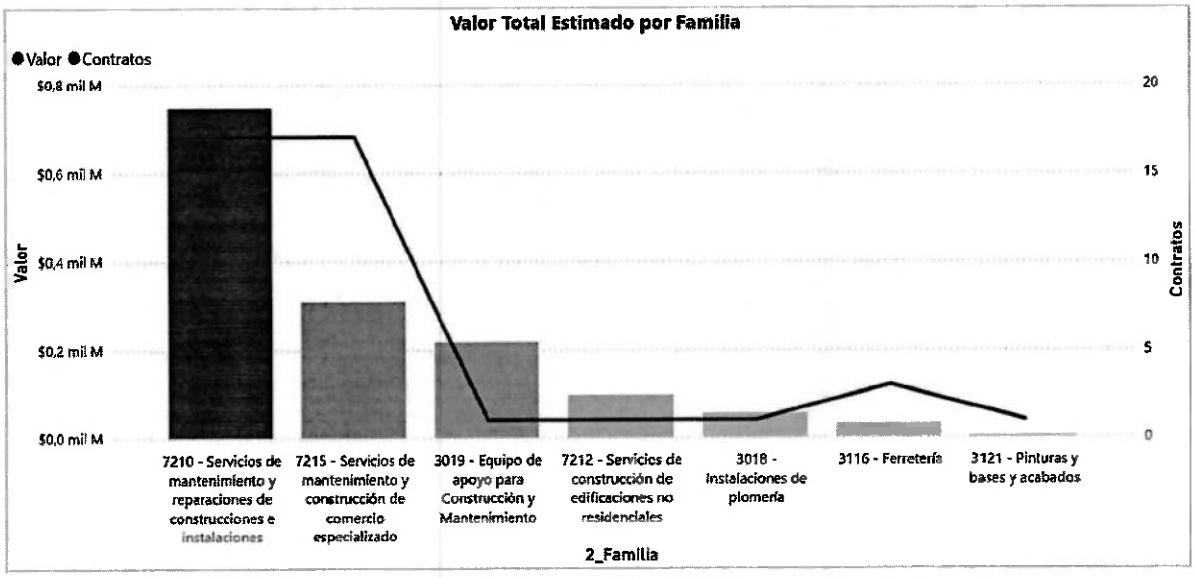
Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La grafica anterior muestra hubo un comportamiento similar en la cantidad de contratos con los códigos consultados, sin embargo, en la siguiente grafica se evidencia que el año con mayor valor en su contratación fue el 2023 con $646.110.722. Siendo la familia de mayor aparición de contratación el código referido a servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Dentro del gasto anual de los códigos consultados, se tiene como seguido respecto a la mayor inversión por año al 2021 con una inversión de $272.476.008 reportado en el Secop II y $108.894.473 reportado en el Secop I, teniendo un total de $381.370.481. Lo anterior evidencia que, en el año 2023. El instituto inicia una mayor inversión en el mantenimiento de sus propiedades, el cual tuvo un cambio respecto a la inversión respecto al cambio de administración, donde ser inicio un nuevo enfoque en las inversiones respecto al plan de mantenimiento.

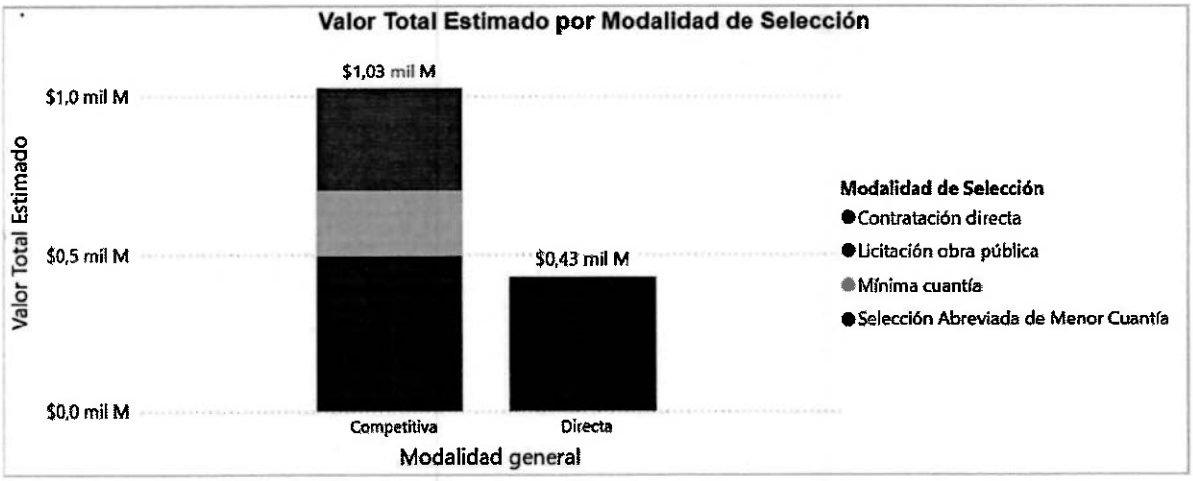


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra el valor total estimado y el número de contratos por familia de bienes y servicios asociados al proceso adelantado por InfiManizales. Se observa que la mayor inversión se concentra en la familia 7210 – *Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones*, con un valor aproximado de $746 millones, que representa más del 50 % del total analizado. Este grupo abarca actividades de mantenimiento y remodelación de plantas físicas e infraestructura existente.

En segundo lugar, se encuentra la familia *7215 – Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado*, con un valor estimado cercano a los $309 millones, seguida por *3019 – Equipo de apoyo para construcción y mantenimiento y 7212 – Servicios de construcción de edificaciones no residenciales*, ambas con inversiones inferiores a $220 millones. Las demás familias (instalaciones de plomería, ferretería y pinturas) presentan valores significativamente menores y un número reducido de contratos.

Este comportamiento sugiere que InfiManizales ha priorizado la preservación y optimización de su infraestructura existente, destinando recursos considerables a actividades de mantenimiento correctivo y preventivo. Esto no solo garantiza la operatividad y seguridad de los inmuebles, sino que también contribuye a la rentabilidad y sostenibilidad de los activos en el mediano y largo plazo.



En relación con los valores estimados por modalidades de selección en el instituto, la gráfica evidencia que la mayor parte de los recursos se canaliza a través de modalidades competitivas, con un valor aproximado de $1,03 mil millones, que incluyen procesos de licitación de obra pública, selección abreviada de menor cuantía y mínima cuantía. En contraste, la contratación directa representa cerca de $0,43 mil millones, lo que muestra una menor participación frente a los procesos que promueven la pluralidad de oferentes.

Este comportamiento refleja una política institucional fuerte orientada a respetar mecanismos de selección abiertos y transparentes, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones contractuales aplicables. Asimismo, los montos involucrados se enmarcan en rangos que exigen procedimientos formales de planeación, lo que contribuye a fortalecer el control sobre la inversión pública y a garantizar la idoneidad de los contratistas seleccionados.

Tabla 1 – Contrataciones similares en la entidad

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
2025-10-103	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	OBRAS DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DEL PISO 12 DE LA TORRE A DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES	$ 216.398.057	59 días
2024-08-089	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	OBRAS DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DEL PISO 1 DEL EDIFICIO INFIMANIZALES CRA 21 NO. 2929 PROPIEDAD DE INFIMANIZALES	$ 260.916.820	78 días
2024-05-064	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	REALIZAR ADECUACIONES FISICAS DEL CCTF CENTRO CULTURAL Y DE CONVENCION ES TEATRO LOS FUNDADORES.	$ 228.229.773	65 días

5.2. ¿CÓMO HAN CONTRATADO OTRAS ENTIDADES?

Con el propósito de identificar tendencias, patrones de comportamiento y buenas prácticas en los procesos de contratación llevados a cabo por las entidades públicas en Colombia, se realizó

una consulta en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), la cual se encuentra disponible en el portal web oficial de Colombia Compra Eficiente.

Esta herramienta constituye un insumo técnico fundamental, dado que integra y sistematiza información histórica y actual de los procesos contractuales, permitiendo efectuar análisis comparativos y prospectivos que fortalecen la planeación y gestión estratégica de la contratación pública.

El análisis desarrollado mediante el MAE permite identificar aspectos clave como:

- Modalidades de selección más utilizadas (licitación pública, selección abreviada, mínima cuantía, entre otras).
- Montos adjudicados y frecuencia de contratación por tipo de bien o servicio.
- Comportamiento temporal de las contrataciones frente a cambios normativos, económicos y de política pública.
- Participación de oferentes y niveles de competencia, evidenciando posibles oportunidades de mejora en los procesos de abastecimiento.

Para dar respuesta a la pregunta: ¿Cómo han contratado otras entidades estos bienes y servicios?, se definieron parámetros metodológicos claros que aseguran la pertinencia y validez de la información extraída:

- Período de análisis: Se consideró el intervalo comprendido entre los años 2010 y 2025, lo que permite realizar un estudio longitudinal que contempla diferentes fases del ciclo económico y transformaciones regulatorias en materia de contratación estatal. Este rango facilita observar la evolución de las prácticas de adquisición y su relación con factores contextuales, como reformas legales (por ejemplo, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios), variaciones presupuestales y políticas de transparencia implementadas durante el periodo.

- Plataformas de información consultadas: Se emplearon los repositorios oficiales SECOP I y SECOP II (Sistema Electrónico para la Contratación Pública), los cuales consolidan los datos de los procesos contractuales adelantados por las entidades del Estado. SECOP I recoge información histórica y procesos previos a la obligatoriedad del SECOP II, mientras que este último ofrece mayor trazabilidad, interoperabilidad con otras plataformas y datos en tiempo real, facilitando análisis más precisos sobre etapas como planeación, adjudicación y ejecución.

- Clasificación UNSPSC utilizada: Para garantizar la precisión en la extracción de datos, se seleccionaron los códigos de la United Nations Standard Products and Services Code (UNSPSC) correspondientes a los bienes y servicios objeto del estudio. Esta codificación internacional permite uniformar criterios de búsqueda, evitar ambigüedades y asegurar la comparabilidad de la información entre diferentes entidades y periodos. Los códigos elegidos corresponden directamente a las categorías de interés del proyecto y permiten un desglose analítico por familia, clase y producto/servicio específico.

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

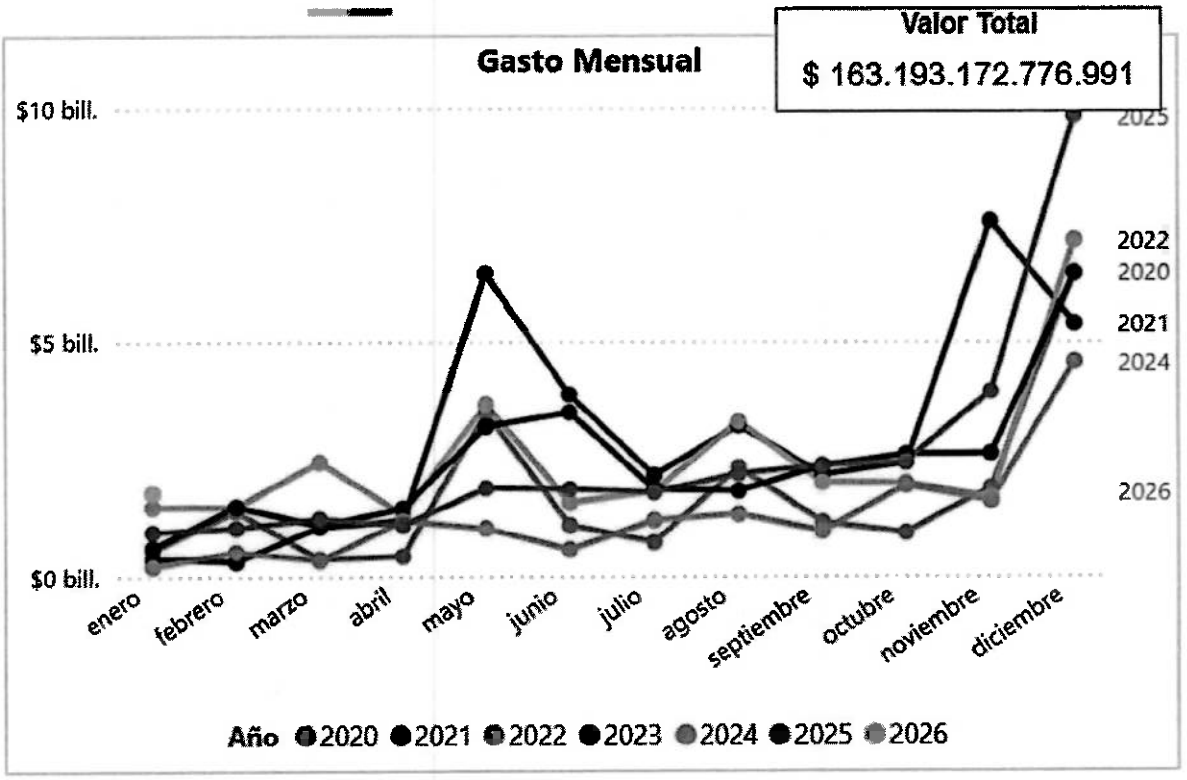
La información obtenida a partir de esta configuración permite conocer el volumen de contratación, modalidades utilizadas, valores adjudicados y comportamiento del mercado para cada tipo de bien o servicio. Este análisis constituye un insumo fundamental para el diseño de estrategias de abastecimiento, la estimación de presupuestos y la identificación de oportunidades de mejora en los procesos de contratación de la entidad arrojando los siguientes datos:

Se consultan los códigos que relacionan dicho estudio, evidenciando que La gráfica presenta la evolución del gasto mensual en procesos de contratación pública registrados en la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, durante el periodo comprendido entre los años 2020 y 2026. El valor total acumulado en este periodo asciende a $163,19 billones, evidenciando un volumen significativo de recursos gestionados por las entidades estatales.

Al analizar las tendencias mensuales, se identifica un comportamiento estacional recurrente caracterizado por incrementos importantes en los meses de mayo y diciembre. El pico de mayo se observa principalmente en el año 2020, con un valor cercano a $6,5 billones, mientras que el mayor incremento de diciembre corresponde al año 2022, alcanzando aproximadamente $8 billones. Este patrón sugiere que las entidades concentran gran parte de sus compromisos presupuestales a mediados y al cierre del año fiscal, lo cual podría relacionarse con las dinámicas de planeación y ejecución del gasto público.

En cuanto al comportamiento interanual, el año 2020 destaca por presentar los picos más altos y mayor volatilidad, posiblemente asociados a medidas extraordinarias de contratación en el contexto de la emergencia sanitaria por COVID-19. El año 2022, aunque más estable durante

el primer semestre, registra el gasto mensual más elevado del periodo en diciembre. En contraste, los años 2023 y 2024 muestran curvas más homogéneas, con montos intermedios y menor variabilidad, manteniendo la tendencia de repunte en el último trimestre. El año 2026, por su parte, exhibe valores inferiores respecto a los demás, lo cual se explica por la información parcial disponible al momento del análisis.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

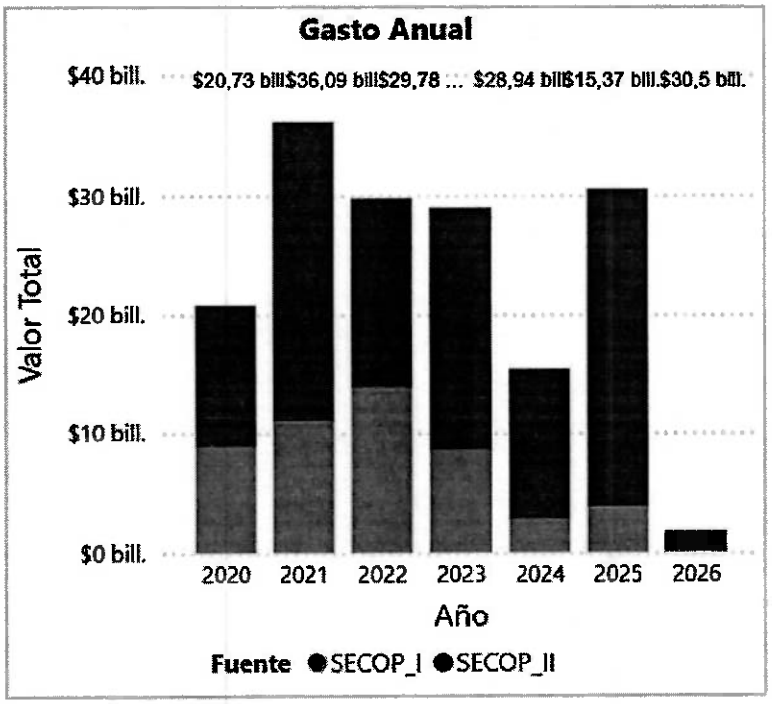
El siguiente gráfico muestra la evolución del gasto anual en contratación pública en Colombia teniendo como base los códigos consultados, dicha grafica se discrimina por las plataformas SECOP I y SECOP II, y un periodo entre 2020-2026. En este lapso, el valor total anual alcanza cifras que oscilan entre $8,69 billones y $36,09 billones, evidenciando fluctuaciones significativas en la ejecución presupuestal a lo largo de los años.

El año 2021 se destaca como el de mayor gasto total, con $36,09 billones, impulsado principalmente por los procesos registrados en SECOP II, que representan más de la mitad del total. Este incremento podría estar asociado a la consolidación de esta plataforma como mecanismo principal de contratación y a los procesos de reactivación económica posteriores a la pandemia. En contraste, el año 2025 presenta el gasto más bajo del periodo, con $1.68 billones, explicado por la parcialidad de la información disponible para este año.

En términos comparativos, se observa que los años 2022 y 2023 mantienen niveles similares, con valores cercanos a $30 billones, mientras que 2020 muestra un nivel intermedio de $20.73 billones. El 2024 evidencia una reducción notable, con un gasto de $15,37 billones, marcando una tendencia decreciente respecto a los años anteriores.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP II concentra la mayor proporción del gasto total en todos los años analizados, lo que indica su papel central en la gestión contractual del Estado colombiano. Por su parte, SECOP I presenta una participación más estable, pero con menor incidencia en el total anual.

Este comportamiento sugiere una migración progresiva hacia SECOP II como plataforma principal de contratación pública y refleja cambios en la planeación y ejecución del gasto, posiblemente influenciados por políticas de modernización administrativa y optimización de procesos contractuales.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

En cuanto se refiere a la cantidad de contratos se observa que la evolución de la cantidad de contratos registrados anualmente en las plataformas SECOP I y SECOP II durante el periodo 2020-2026. El total anual oscila entre 11,15 mil contratos y 48 mil

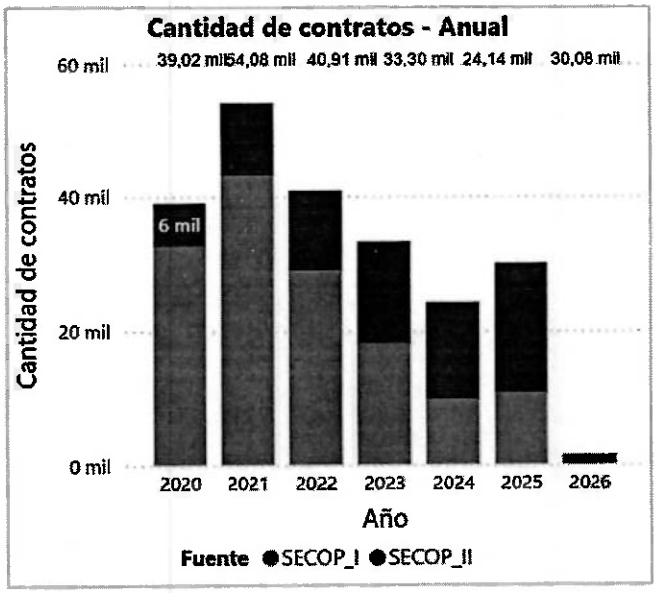
contratos, evidenciando un comportamiento variable con una tendencia decreciente en los últimos años, dichos datos se relacionan únicamente a los códigos consultados.

El año 2021 se posiciona como el de mayor volumen de contratos, alcanzando 48 mil, impulsado principalmente por SECOP I con 38 mil contratos y complementado por SECOP II con 10 mil contratos. Este incremento podría estar asociado a procesos masivos de contratación pública en el contexto de reactivación económica post-pandemia y al mayor uso de las plataformas digitales en ese periodo.

En contraste, el año 2025 registra la menor cantidad de contratos del periodo analizado, con apenas 11,15 mil, lo que se explica en parte por la información parcial disponible al momento del análisis. De igual manera, se observa una disminución progresiva en 2023 y 2024, con 30,42 mil y 21,47 mil contratos respectivamente.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP I concentra la mayor cantidad de contratos en todos los años evaluados, destacando su papel predominante frente a SECOP II, aunque esta última muestra un crecimiento relativo en su participación en los años 2023 y 2024.

El comportamiento evidencia un pico de actividad en 2021, seguido por una tendencia descendente sostenida que podría relacionarse con ajustes en las políticas de contratación, procesos de centralización o consolidación de proyectos, así como una posible transición gradual hacia la plataforma SECOP II.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra la distribución del valor total estimado de la contratación pública según la modalidad general utilizada (Competitiva, Directa y Especial) en relación a los códigos que se filtraron para conseguir la información. En total, se evidencian tres grandes bloques que agrupan diversas modalidades específicas de selección, cada una con un peso distinto en el monto total contratado.

- Modalidad Competitiva:

Representa el mayor valor estimado, con $106.34 billones.
Dentro de esta categoría predominan las licitaciones públicas y de obra pública, que concentran la mayor parte del presupuesto. También se incluyen modalidades como concurso de méritos y selección abreviada de menor cuantía, aunque con menor participación relativa.
Este comportamiento indica que la mayor proporción de los recursos públicos se asigna mediante procesos abiertos y con competencia entre oferentes, promoviendo transparencia y pluralidad en la contratación.

- Modalidad Directa:

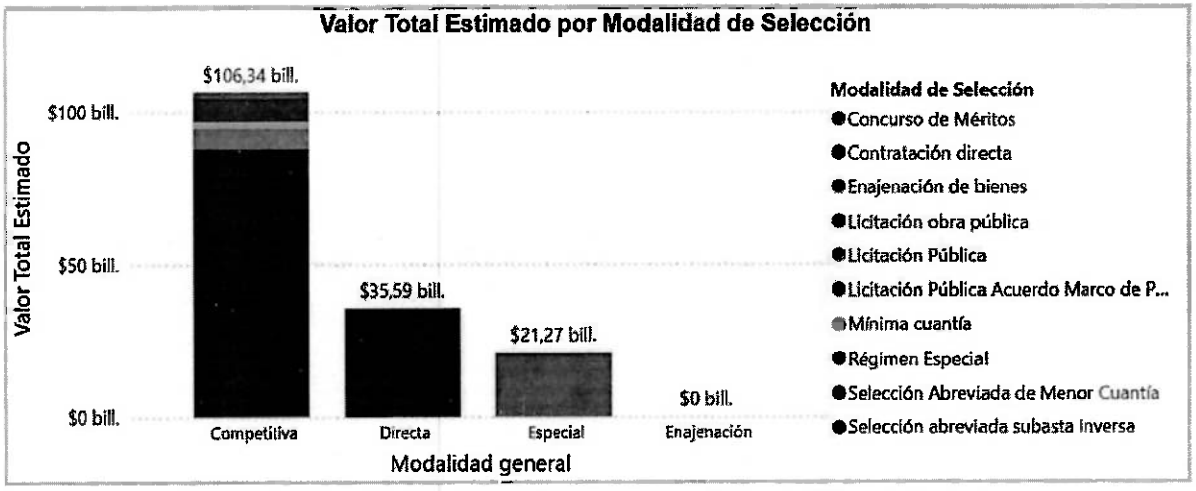
Aporta un total de $35.59 billones, ubicándose como la segunda en importancia.
Corresponde principalmente a la contratación directa, utilizada en casos excepcionales previstos por la normativa, como situaciones de urgencia o convenios interadministrativos.
Aunque su valor es considerable, es significativamente inferior al observado en los procesos competitivos.

- Modalidad Especial:

Registra un valor de $21.27 billones, el menor entre las tres modalidades generales.
Corresponde al régimen especial, aplicable a entidades o actividades con normatividad contractual específica (como empresas sociales del Estado o universidades públicas).
Su participación, aunque baja en términos comparativos, sigue siendo relevante dentro del contexto general de la contratación pública.

El 98% del valor total contratado se concentra en las modalidades competitiva y directa, reflejando la preferencia por procesos abiertos, aunque con un uso significativo de la Contratación directa.

La modalidad competitiva es la principal herramienta para la adjudicación de recursos públicos, lo que refuerza el compromiso con mecanismos transparentes y participativos.
La participación de la modalidad especial es menor, pero evidencia la importancia de ciertos sectores que operan bajo regímenes particulares.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Revisando procesos de naturaleza y objeto similar en el SECOP I y II, se encuentran los siguientes contratos como punto de referencia en la contratación:

Tabla 2 – Referentes Contrataciones similares

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
MC-030-2026	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FÍSICA DE LA ESCUELA NACIONAL DE AUXILIARES DE ENFERMERÍA SEDE A MERCEDES ABREGO, UBICADA EN LA COMUNA 6 - ECOTURÍSTICA CERRO DE ORO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPI	$349.438.802	45 días

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
INFI S.A. 05-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	INFI-CALDAS	MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES DE LAS OFICINAS DEL CUARTO PISO DEL EDIFICIO SEGUROS ATLAS PROPIEDAD DE INFICALDAS	$ 375.538.52	120 días
GC-SA-092-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - ICA	MANTENIMIENTO OFICINA LOCAL ICA EN EL ESPINAL-TOLIMA y ADECUACIÓN DE OFICINA LOCAL ICA CHAPARRAL	271.290.438	75 días
SAMC0012025ICBFCAL (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	ICBF REGIONAL CALDAS	REALIZAR LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO INTEGRAL, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y ADECUACIONES LOCATIVAS REQUERIDAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DEL ICBF A CARGO DE LA REGIONAL CALDAS	452.428.000,00	97 días

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
MA-SAMC-010-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	ALCALDIA MUNICIPIO DE ANOLAIMA	REMODELACIÓN, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES MUNICIPALES: SECRETARIA DE HACIENDA, OFICINA VIVE DIGITAL, DESPACHO DEL ALCALDE Y CENTRO CULTURAL, INCLUYENDO DOTACIÓN PARCIAL, EN EL MUNICIPIO DE ANOLAIMA CUNDINAMARCA	331.811.657	60 días
CNSC-PAMC-007 DE 2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	COMISIÓN NACIONAL DEL SERVICIO CIVIL	Ejecutar las actividades de mantenimiento mayor y adecuación de espacios en las instalaciones de la Comisión Nacional del Servicio Civil ubicadas en el Edificio Oficenter 96 cuya dirección es Carrera 16 No. 96 - 64 de Bogotá, en las oficinas del piso 7 piso 8 y Oficina 408	299.374.498	151 días

Como se puede evidenciar en la tabla 2 – Referentes contrataciones similares, se rastrea la contratación del servicio por parte de otros entes municipales y entidades.

6. ANALISIS DE LA OFERTA

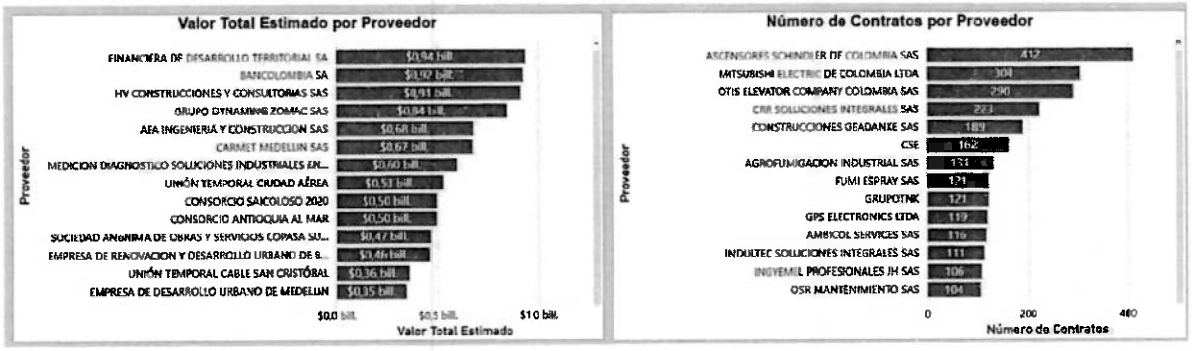
Con el objetivo de definir las opciones de contratación para las categorías especificadas en el actual proceso de contratación, elaboraremos una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes.

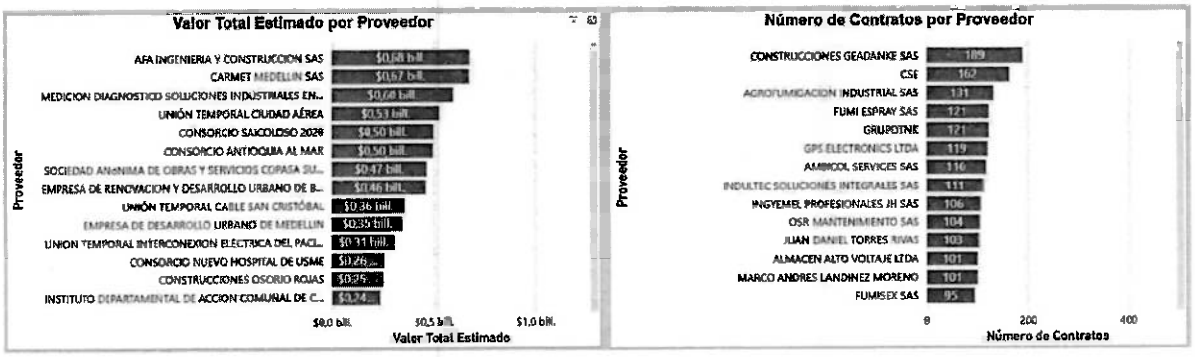
Al examinar las empresas y los profesionales del sector en nuestro país, se puede notar el notable crecimiento que la industria de la construcción ha experimentado en la economía, impulsado por las garantías y facilidades brindadas por el Estado. Este contexto nos asegura

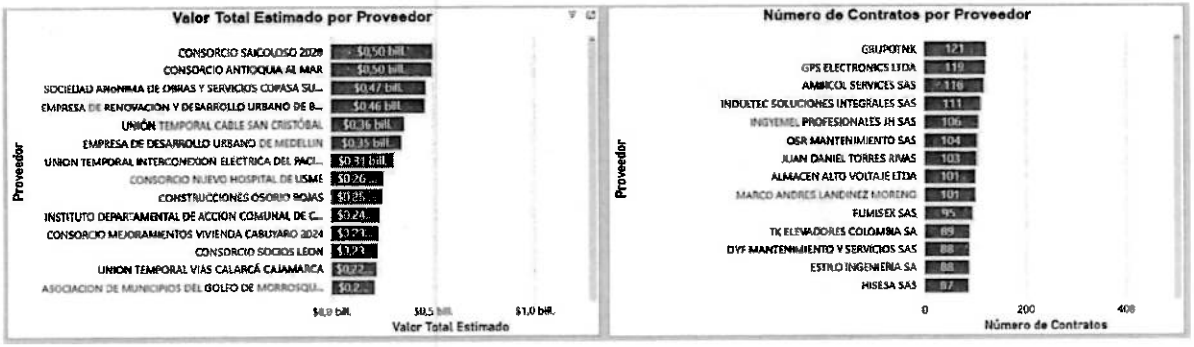
la presencia de empresas y profesionales con solidez financiera, lo cual, junto con los requisitos de los procesos de selección, garantiza el éxito del proyecto.
Para ejecutar este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en el sitio web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Además, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:

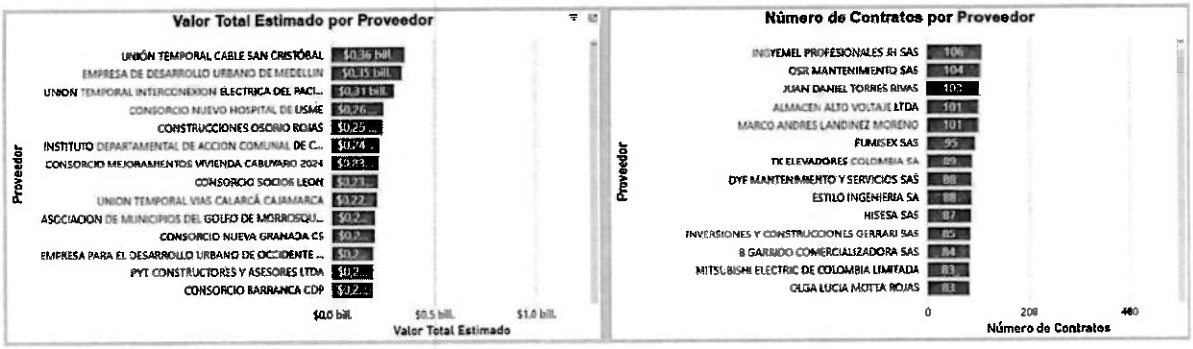
Año: 2020 a 2026.
Plataformas: Secop I y Secop II
CODIGOS FAMILIA CIIU: 31210000, 72100000, 72120000.
Arrojando el siguiente listado de proveedores:

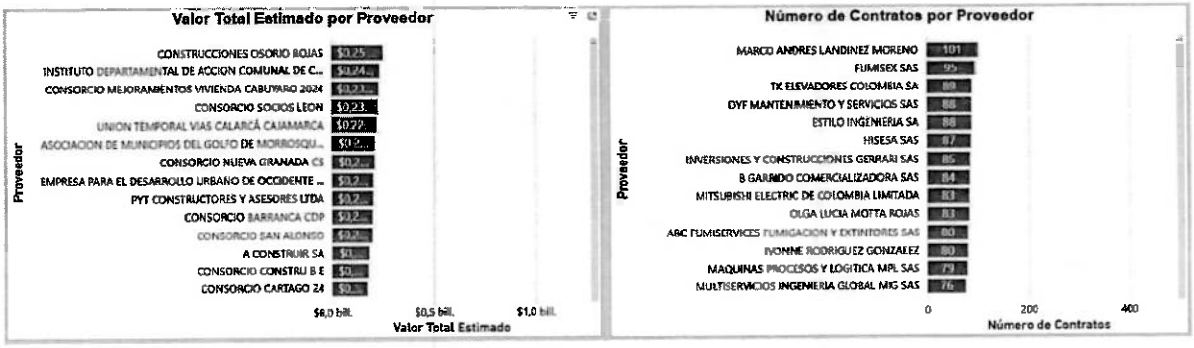
Con el objetivo de determinar las opciones del contrato para las categorías definidas en el proceso de contratación actual, se analiza una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes. Al evaluar las empresas y profesionales de este sector en nuestro país, se observa el significativo crecimiento que la industria de la construcción ha tenido en la economía, gracias a las garantías y facilidades proporcionadas por el Estado. Este contexto nos asegura la existencia de empresas y profesionales con solidez financiera, lo cual, junto con los requisitos de los procesos de selección, garantiza el éxito del proyecto. Para llevar a cabo este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en la página web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Asimismo, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:




Valor Total Estimado por Proveedor
AFA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS $0,68 bill.
CARMET MEDELLIN SAS $0,67 bill.
MEDICION DIAGNOSTICO SOLUCIONES INDUSTRIALES EN... $0,60 bill.
UNIÓN TEMPORAL CIUDAD AÉREA $0,53 bill.
CONSORCIO SAICOLOSO 2026 $0,50 bill.
CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR $0,50 bill.
SOCIEDAD ANONIMA DE OBRAS Y SERVICIOS COPASA SU... $0,47 bill.
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE B... $0,46 bill.
UNIÓN TEMPORAL CABLE SAN CRISTÓBAL $0,36 bill.
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE MEDELLIN $0,35 bill.
UNION TEMPORAL INTERCONEXION ELECTRICA DEL PACI... $0,31 bill.
CONSORCIO NUEVO HOSPITAL DE USME $0,26...
CONSTRUCCIONES OSORIO ROJAS $0,25...
INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE C... $0,24...
Proveedor
$0,0 bill.
$0,5 bill.
$1,0 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
CONSTRUCCIONES GEADANKE SAS 189
CSE 162
AGROFUMIGACION INDUSTRIAL SAS 131
FUMI ESPRAY SAS 121
GRUPOTNK 121
GPS ELECTRONICS LTDA 119
AMBICOL SERVICES SAS 116
INDULTEC SOLUCIONES INTEGRALES SAS 111
INGYEMEL PROFESIONALES JH SAS 106
OSR MANTENIMIENTO SAS 104
JUAN DANIEL TORRES RIVAS 103
ALMACEN ALTO VOLTAJE LTDA 101
MARCO ANDRES LANDINEZ MORENO 101
FUMISEX SAS 95
Proveedor
0
200
400
Número de Contratos


Valor Total Estimado por Proveedor
CONSORCIO SAICOLOSO 2026 $0,50 bill.
CONSORCIO ANTIOQUIA AL MAR $0,50 bill.
SOCIEDAD ANONIMA DE OBRAS Y SERVICIOS COPASA SU... $0,47 bill.
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE B... $0,46 bill.
UNIÓN TEMPORAL CABLE SAN CRISTÓBAL $0,36 bill.
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE MEDELLIN $0,35 bill.
UNION TEMPORAL INTERCONEXION ELECTRICA DEL PACI... $0,31 bill.
CONSORCIO NUEVO HOSPITAL DE USME $0,26...
CONSTRUCCIONES OSORIO ROJAS $0,25...
INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE C... $0,24...
CONSORCIO MEJORAMIENTOS VIVIENDA CABUYARO 2024 $0,23...
CONSORCIO SOCIOS LEON $0,23...
UNION TEMPORAL VIAS CALARCÁ CAJAMARCA $0,22...
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL GOLFO DE MORROSQU... $0,2...
Proveedor
$0,0 bill.
$0,5 bill.
$1,0 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
GRUPOTNK 121
GPS ELECTRONICS LTDA 119
AMBICOL SERVICES SAS 116
INDULTEC SOLUCIONES INTEGRALES SAS 111
INGYEMEL PROFESIONALES JH SAS 106
OSR MANTENIMIENTO SAS 104
JUAN DANIEL TORRES RIVAS 103
ALMACEN ALTO VOLTAJE LTDA 101
MARCO ANDRES LANDINEZ MORENO 101
FUMISEX SAS 95
TK ELEVADORES COLOMBIA SA 89
DYF MANTENIMIENTO Y SERVICIOS SAS 88
ESTILO INGENIERIA SA 88
HISESA SAS 87
Proveedor
0
200
400
Número de Contratos


Valor Total Estimado por Proveedor
UNIÓN TEMPORAL CABLE SAN CRISTÓBAL $0,36 bill.
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE MEDELLIN $0,35 bill.
UNION TEMPORAL INTERCONEXION ELECTRICA DEL PACI... $0,31 bill.
CONSORCIO NUEVO HOSPITAL DE USME $0,26...
CONSTRUCCIONES OSORIO ROJAS $0,25...
INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE C... $0,24...
CONSORCIO MEJORAMIENTOS VIVIENDA CABUYARO 2024 $0,23...
CONSORCIO SOCIOS LEON $0,23...
UNION TEMPORAL VIAS CALARCÁ CAJAMARCA $0,22...
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL GOLFO DE MORROSQU... $0,2...
CONSORCIO NUEVA GRANADA CS $0,2...
EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO DE OCCIDENTE ... $0,2...
PYT CONSTRUCTORES Y ASESORES LTDA $0,2...
CONSORCIO BARRANCA CDP $0,2...
Proveedor
$0,0 bill.
$0,5 bill.
$1,0 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
INGYEMEL PROFESIONALES JH SAS 106
OSR MANTENIMIENTO SAS 104
JUAN DANIEL TORRES RIVAS 103
ALMACEN ALTO VOLTAJE LTDA 101
MARCO ANDRES LANDINEZ MORENO 101
FUMISEX SAS 95
TK ELEVADORES COLOMBIA SA 89
DYF MANTENIMIENTO Y SERVICIOS SAS 88
ESTILO INGENIERIA SA 88
HISESA SAS 87
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GERRARI SAS 85
B GARRIDO COMERCIALIZADORA SAS 84
MITSUBISHI ELECTRIC DE COLOMBIA LIMITADA 83
OLGA LUCIA MOTTA ROJAS 83
Proveedor
0
200
400
Número de Contratos


Valor Total Estimado por Proveedor
CONSTRUCCIONES OSORIO ROJAS $0,25...
INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE C... $0,24...
CONSORCIO MEJORAMIENTOS VIVIENDA CABUYARO 2024 $0,23...
CONSORCIO SOCIOS LEON $0,23...
UNION TEMPORAL VIAS CALARCÁ CAJAMARCA $0,22...
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL GOLFO DE MORROSQU... $0,2...
CONSORCIO NUEVA GRANADA CS $0,2...
EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO DE OCCIDENTE ... $0,2...
PYT CONSTRUCTORES Y ASESORES LTDA $0,2...
CONSORCIO BARRANCA CDP $0,2...
CONSORCIO SAN ALONSO $0,2...
A CONSTRUIR SA $0,...
CONSORCIO CONSTRU B E $0,...
CONSORCIO CARTAGO 24 $0,...
Proveedor
$0,0 bill.
$0,5 bill.
$1,0 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
MARCO ANDRES LANDINEZ MORENO 101
FUMISEX SAS 95
TK ELEVADORES COLOMBIA SA 89
DYF MANTENIMIENTO Y SERVICIOS SAS 88
ESTILO INGENIERIA SA 88
HISESA SAS 87
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GERRARI SAS 85
B GARRIDO COMERCIALIZADORA SAS 84
MITSUBISHI ELECTRIC DE COLOMBIA LIMITADA 83
OLGA LUCIA MOTTA ROJAS 83
ABC FUMISERVICES FUMIGACION Y EXTINTORES SAS 80
IVONNE RODRIGUEZ GONZALEZ 80
MAQUINAS PROCESOS Y LOGITICA MPL SAS 79
MULTISERVICIOS INGENIERIA GLOBAL MIG SAS 76
Proveedor
0
200
400
Número de Contratos

7. ESTUDIO DE MERCADO

Como parte del proceso de estructuración técnica y financiera del proyecto denominado "Obras de Adecuación, Mantenimiento y Dotación de Mobiliario de la Infraestructura Física de los Pisos 2, 3, 4, 5 de la Torre B del Centro Administrativo Municipal de Manizales Propiedad de InfiManizales", se llevó a cabo la construcción detallada del presupuesto oficial, el cual se fundamentó en criterios técnicos, normatividad vigente y alineación con los precios de referencia del mercado local.

Para la formulación del presupuesto, se utilizó como fuente primaria la base de datos oficial de la Base de Crystal del Municipio de Manizales, herramienta institucional que proporciona un marco referencial confiable y actualizado sobre los precios unitarios, rendimientos, insumos, mano de obra y equipos utilizados. Esta base de datos garantiza la coherencia entre los costos estimados y las condiciones reales del contexto territorial, lo cual permite una planeación presupuestal responsable y transparente.

Adicionalmente, se tomaron como marco de referencia los pliegos de condiciones, las especificaciones técnicas, los estudios previos y demás documentos contractuales de procesos similares publicados a través de la plataforma oficial SECOP II. Estos procesos licitatorios proporcionan el marco legal y técnico que regula la ejecución del proyecto, y establecen los lineamientos específicos que deben ser considerados para la adecuada cuantificación y valoración de las actividades a ejecutar.

De esta manera, la estructuración del presupuesto responde no solo a los principios de eficiencia y racionalidad del gasto público, sino también a los estándares técnicos requeridos para garantizar la calidad, seguridad y funcionalidad de las intervenciones proyectadas.

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	PRELIMINARES				
001.049	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERRAMIENTO EN YUTE H= 2 M	ML	12	$15.699	$188.388
029.003	DEMOLICION ENCHAPE DE PISOS (INCLUYE RETIRO)	M2	112,61	$14.505	$1.633.408
029.004	DEMOLICION ENCHAPE DE MUROS	M2	421,36	$14.551	$6.131.209
029.074	DEMOLICION MURO MAMPOSTERIA DE LADRILLO O BLOQUE - INCLUY RETIRO Y DISPOSICION	M2	4,25	$39.237	$166.757
029.076	DEMOLICION POCETA LAVATRAPEROS	UND	1	$33.305	$33.305
028.012	DESMONTE PUERTAS (INCLUYE RETIRO)	UND	2	$56.393	$112.786

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
028.087	DESMONTE LAMPARAS	UND	38	$9.102	$345.876
028.008	DESMONTE CIELO RASO (INCLUYE RETIRO)	M2	139,02	$19.220	$2.671.964
028.005	DESMONTE APARATOS SANITARIOS	UND	18	$77.572	$1.396.296
08B.307	DESMONTE DE INTERRUPTORES (DOBLE O SENCILLOS), TOMACORRIENTES (DOBLES O SENCILLOS), PUNTOS TELEFÓNICOS, DE DATOS O SIMILARES	UND	24	$11.568	$277.632
028.011	DESMONTE PANELES DIVISORIOS	M2	60,13	$16.594	$997.797
002.086	RETIRO DE MATERIAL SOBRANTE EN VOLQUETA, CARGUE MECANICO, DISPOSICIÓN EN BOTADERO (HASTA 25 KM)	M3-Suelto	61,67	$34.631	$2.135.694
	Subtotal				**$16.091.112**
	ELECTRICIDAD				
009.023	REGATA PARA INSTALACIÓN DE TUBERÍA, EN MUROS DE MAMPOSTERÍA. < 30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO.	ML	30	$9.665	$289.950
08B.175	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SALIDA TOMACORRIENTE NORMAL DOBLE PT EN TUBERIA CONDUIT PVC 3/4", ALAMBRE NO 12 AWG	UND	8	$140.913	$1.127.304
08B.196	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERIA CONDUIT PVC 3/4", ALAMBRE NO 12 AWG.	UND	11	$187.184	$2.059.024
08B.325	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PANEL LED REDONDO DE INCRUSTAR 18W LUZ BLANCA NEUTRA 1080 LÚMENES	UND	26	$78.341	$2.036.866
08B.843	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE LUMINARIA PANEL LED RECTANGULAR DE 40W DE INCRUSTAR	UND	10	$165.627	$1.656.270
08B.310	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE LUMINARIA DE SOBREPONER TIPO BALA PANEL LED REDONDO, 12W BLANCO. INCLUYE ALAMBRE NO. 12 Y TUBERÍA DE PVC 1/2" HASTA 10 MTS. INCLUYE CAJA PLÁSTICA 2X4"	UND	18	$146.453	$2.636.154
08B.025	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ACOMETIDA 2F3H CU THHN/THWN EN CABLE 2X8AWG + 8AWG (N). NO INCLUYE CONDULINADO.	ML	45	$169.845	$7.643.025
08B.913	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE BREAKER ENCHUFABLE 2X40A	UND	2	$67.226	$134.452
08B.971	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE LLAVE CONMUTABLE MANUAL PARA UPS DE 3x32AMP. (INCLUYE CAJA METALICA)	UND	1	$327.688	$327.688
08B.875	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANALETA PLÁSTICA 100X45 MM CON DIVISOR	und	4	$56.074	$224.296
08B.878	SUMINISTRO E INSTALACIÓN TUBERÍA PVC SCH40 1"	ML	45	$9.113	$410.085
08B.468	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PARCIAL TRENZADO 3X12 AWG HFFR LS CT	M	30	$17.476	$524.280
08B.036	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ACOMETIDA 2F3H CU THHN/THWN EN CABLE 10AWG + 10AWG (N) + DESNUDO 10AWG (T). NO INCLUYE CONDULINADO.	ML	16	$65.701	$1.051.216
	Subtotal				**$20.120.610**

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	CIELO RASO				
011.001	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE CIELO RASO EN SUPERBOARD 6 MM JUNTA PERDIDA, UNA MANO DE VINILO Y DOS MANOS DE ACRILTEX. INCLUYE PERFILERÍA, ANCLAJES, DILATACION Z EN PERIMETRO, Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN.	M2	115,17	$89.343	$10.289.633
032.128	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACION DE MEDIA CAÑA EN PVC	ML	14	$42.360	$593.040
1101	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACION A TODO COSTO DE CIELO RASO EN LAMINA IGNIFUGA	M2	23,4	$371.250	$8.687.250
011.011	APERTURA EN CIELO RASO PARA INSPECCION O INSTALACION DE LUMINARIAS. INCLUYE TEE EN ALUMINIO BLANCO DE 1" - HASTA 75X75CM	UND	15	$35.954	$539.310
	Subtotal				**$20.109.233**
	MUROS				
009.001	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3 INTERIOR (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES)	M2	421,36	$36.948	$15.568.409
013.001	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERAMICA PARED SEGÚN DISEÑO (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y WIN.)	M2	385,71	$87.368	$33.698.711
013.002	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERAMICA PARED COLOR SEGÚN DISEÑO HASTA $40.000 X M2. SEGÚN DISEÑO (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y WIN.)	M2	53,13	$82.440	$4.380.037
032.049	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CONSTRUCCIÓN POCETA LAVATRAPEROS DE 0.60 X 0.60 M INCLUYE ACABADOS EN ENCHAPE EN CERÁMICA Y GRANO PULIDO	UND	5	$764.785	$3.823.925
005.049	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION MESON EN CONCRETO 3000 PSI E=0,07 M ANCHO=0,60M(INCLUYE REFUERZO, ACERO NO. 3 EN AMBAS DIRECCIONES @ 0,15M, MURO EN LADRILLO Y REVOQUE)	ML	1,9	$236.694	$449.719
013.067	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE FALDÓN PARA MESON EN GRANITO NATURAL (INC. LIMPIEZA, ADHESIVO, PIEZAS DE GRANITO SEGÚN COLOR EXISTENTE)	ML	1,9	$208.000	$395.200
005.049	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION MESON EN CONCRETO 3000 PSI E=0,07 M ANCHO=0,60M(INCLUYE REFUERZO, ACERO NO. 3 EN AMBAS DIRECCIONES @ 0,15M, MURO EN LADRILLO Y REVOQUE)	ML	3,15	$236.694	$745.586
1102	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE ENCHAPE DE PARED WPC ESPESOR DE 0.3 COLOR A ELEGIR INCLUYE ESTRUCTURA DE SUJECIÓN.	M2	12,53	$210.000	$2.631.300
1103	MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE MESONES DE GRANITO NAURAL	ML	25,05	$27.516	$689.276
	Subtotal				**$62.382.163**
	PISOS				
012.001	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ALISTADO PISOS MORTERO 1:3 E= 0.03 MTS	M2	112,61	$33.377	$3.758.584
012.006	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERAMICA PISO SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MORTERO DE PEGA Y/O NIVELACIÓN	M2	112,61	$77.342	$8.709.483

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
012.038	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GUARDAESCOBA MEDIA CAÑA GRANITO FUNDIDO EN SITIO H HASTA = 15 CM. (INCLUYE PULIMIENTO)	ML	9,5	$36.411	$345.905
012.051	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION BOCAPUERTA EN GRANITO FUNDIDO EN SITIO (INCLUYE DESTRONCADA, PULIDA Y BRILLADA + DILATACIONES PVC Y MORTERO DE NIVELACIÓN)	ML	8,6	$46.620	$400.932
	Subtotal				**$13.214.904**
	INSTALACION BAÑOS				
015.018	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ORINAL TIPO GOTTA BAJO CONSUMO 0,5 LPF SIFON OCULTO , COLOR BLANCO TIPO PUSH ANTIVANDALICO O SIMILAR.	UND	8	$1.043.392	$8.347.136
015.004	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO MONTECARLO ELONGADO BLANCO CORONA O SIMILAR. (CONJUNTO SANITARIO QUE INCLUYE SANITARIO, TAPA, ACCESORIOS DE CONEXIÓN E INSTALACIÓN.)	UND	18	$897.253	$16.150.554
013.043	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DISPENSADOR PARA JABON LIQUIDO CUERPO EN ACERO INOXIDABLE CAPACIDAD 1.2 LITROS.	UND	18	$233.059	$4.195.062
013.047	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PROTECTOR PARA PAPEL HIGIENICO DE SOBREPONER EN LA PARED EN ACERO INOXIDABLE 304 SATINADO, PARA ROLLO DE 200/400 MTS CERRADURA CON LLAVE	UND	18	$269.695	$4.854.510
013.047B	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DISPENSADOR EN ACERO INOXIDABLE PARA TOALLAS DE PAPEL	UND	9	$235.412	$2.118.708
015.014	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRIFERIA MEZCLADOR LAVAMANOS 8". (INCLUYE DESAGUE, SIFÓN, GRAPAS E INSTALACIÓN).	UND	21	$203.013	$4.263.273
014.001	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESPEJO 4 MM. FLOTADO BISELADO Y SIN MARCO. (INCLUYE LOS ELEMENTOS DE FIJACIÓN AL MURO).	M2	18,78	$178.744	$3.356.812
	Subtotal				**$43.286.055**
	CARPINTERIA MADERA				
016.018	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE MUEBLE BAJO MESON ANCHO: 0.60 M. CON CON FACHADA: TABLEX ENCHAPADO TRIPLEX OKUME 19 MM. TIPO PIZANO O SIMILAR. INTERIOR: MADECOR 15 MM. TIPO PIZANO O SIMILAR. ACABADO: ACABADO: TINTILLA, SELLADOR (MÍNIMO 6 MANOS) Y LACA PARA EL TABLEX, EL MADECOR SEGÚN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE HOJAS PARA PUERTAS CON 2 RANURAS HORIZONTALES Y CON MARQUETE CHAPACANTO OKUMÉ. INTERIOR CON UN (1) ENTREPAÑO, TAPA SOBRE EL POYO DEL MUEBLE, HERRAJES, MANIJAS, SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR UNA CORRECTA INSTALACIÓN).	M2	1,59	$949.701	$1.510.025
032.408	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE COCINA DE 1.8 M DE LONGITUD, ANCHO 0,60M, CON ESTUFA; TIPO SOCODA O SIMILAR INCLUYE: MUEBLE INFERIOR CON 2 PUERTAS Y 3 CAJONES , MUEBLE SUPERIOR CON LOCERO Y 2 PUERTAS, MESON CON LAVAPLATOS. FABRICADO EN MDF 15MM CANTOS TERMO SELLADOS PARA PROTEGER DE LA HUMEDAD	UND	1	$2.579.844	$2.579.844

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
016.022	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE MUEBLES PARA DESPENSA ANCHO: 0.60 M. CON FACHADA: TABLEX ENCHAPADO MADECOR 15 MM. TIPO PIZANO O SIMILAR. INTERIOR: MADECOR 15 MM. TIPO PIZANO O SIMILAR, CON REGURESO HASTA 30 MM DE SOPORTE LONGITUDINAL. ACABADO: EL MADECOR SEGUN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE HOJAS PARA PUERTAS EN TRES SECCIONES CON CUATRO BISAGRAS Y UNA JALADERA, CON 2 RANURAS HORIZONTALES Y CON MARQUETE CHAPACANTO OKUME. INTERIOR CON ENTREPAÑOS Y DISTRIBUCCION SEGUN ALTURA, HERRAJES, MANIJAS, SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR UNA CORRECTA INSTALCION)	M2	1,59	$988.242	$1.571.305
016.044	MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE ANTEPECHOS Y DINTEL SUPERIOR EN MADERA PARA VENTANAS	ML	8,8	$83.200	$732.160
016.034	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION MESA CON SUPERFICIE DE TRABAJO EN MADERA AGLOMERADA CON ACABADADO MELAMÍNICO COLOR POR DEFINIR. APOYOS EN PERFILERÍA METÁLICA RECTANGULAR DE 3"x1-1/2" ACABADO EN PINTURA ELECTROSTÁTICA COLOR POR DEFINIR. L:1.35M A:0,60M H:0,75M.	UND	4	$1.510.080	$6.040.320
016.023	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE MUEBLE PARED ANCHO: 0.60 M. CON FACHADA: MADECOR 19 MM. INTERIOR: MADECOR 15 MM. TIPO PIZANO O SIMILAR. ACABADO: SEGÚN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE HOJAS PARA PUERTAS CON 2 RANURAS HORIZONTALES PINTADAS Y CON MARQUETE EN CANTO DECORATIVO. INTERIOR CON UN (1) ENTREPAÑO, TAPA DETRAS DEL MUEBLE, HERRAJES, MANIJAS, SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR UNA CORRECTA INSTALACIÓN).	M2	1	$538.629	$538.629
016.006	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA EN MADEFONDO - TIPO PIZANO ARQUITECTÓNICA O SIMILAR. ANCHO: 0,76 A 1,10 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE EN CANTO DECORATIVO. ACABADO: SEGÚN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE BISAGRAS).	UND	10	$380.026	$3.800.260
	Subtotal				**$16.772.543**
	CARPINTERIA METALICA				
032.135	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DIVISION ORINAL EN ACERO INOXIDABLE CAL. 20; 0,9X0,45X0,10 M (DOBLE HOJA)	UND	4	$714.859	$2.859.436
033.159	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE DIVISIONES SANITARIAS EN ACERO INOXIDABLE CAL. 20 SATINADAS, LAMINA CONFORMADO EN PANELES TIPO SANDWICH, COMPUESTA DE 3 PIEZAS BASICAS: PUERTA, PARAL Y TABIQUE (INCLUYE PIEZAS PARA EL EMSANBLE ENTRE SI Y ACCESOSRIOS PARA EL CORRECTO MONTAJE)	M2	60,13	$1.013.072	$60.916.019
1104	MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN DE MARCOS METÁLICOS DE PUERTA INCLUYE LIGADO ANTICORROSIVO Y PINTURA	UND	10	$83.200	$832.000
1105	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE VINILO ADHESIVO PARA DIVISIONES SANITARIAS (MARCOS, PUERTAS, DIVISIONES) COLOR SEGÚN DISEÑO	M2	64,13	$46.700	$2.994.871
	Subtotal				**$67.602.326**

"OBRAS DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE MOBILIARIO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PISOS 2, 3, 4, 5 DE LA TORRE B DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES."					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	PINTURA				
019.043	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE RETOQUE DE PINTURA EXISTENTE (INCLUYE RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS DE PINTURA)	M2	80,27	$22.379	$1.796.362
019.011	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PINTURA EPOXICA ALTA RESISTENCIA CON CATALIZADOR 3 MANOS SOBRE REVOQUE. (INCLUYE 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA EPOXI POLIAMIDA CON CATALIZADOR, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO.	M2	2	$30.873	$61.746
	Subtotal				**$1.858.108**
	VARIOS				
022.001	ASEO GENERAL	M2	139,02	$4.643	$645.470
033.088	SOBREACARREO AL HOMBRO EN FUERTE PENDIENTE Y/O ESCALAS (ACARREO LIBRE 50M)	M3 - HM	30,83	$199.132	$6.139.240
030.002	JORNAL AYUDANTE	DIA	15	$106.739	$1.601.085
030.004	JORNAL OFICIAL	DIA	15	$170.796	$2.561.940
1106	LEVANTAMIENTO ELECTRICO DATA CENTER	GLB	1	$4.625.000	$4.625.000
	Subtotal				**$15.572.735**

	TOTAL OBRAS				$277.009.789

	INDIRECTOS				
A=	ADMINISTRACION	%	24,13%		$66.842.462
U=	UTILIDAD	%	6,00%		$16.620.587
A.U.=	TOTAL A.U				$83.463.049

	TOTAL OBRAS CON AU				$360.472.838

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece el valor oficial de presupuesto para la presente contratación en la suma de **Trescientos sesenta millones cuatrocientos setenta y dos mil ochocientos treinta y ocho pesos moneda legal ($360.472.838) Incluido el AU.**

Manizales, 6 de abril de 2026

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

Elaboró: David Leonardo Marín Rivera- Ing civil contratista
Aprobó: Patricia Cubillos López- Asesora de Proyectos