TABLA DE CONTENIDO

ANÁLISIS DEL SECTOR 2
OBJETO DEL CONTRATO 2
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 2
12. ANÁLISIS ECONÓMICO Y COMERCIAL 5
13. PERSPECTIVA TECNICA 6
14. PERSPECTIVA LEGAL 7
15. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO 9
5.1 ¿CÓMO HA CONTRATADO NUESTRA ENTIDAD? 9
5.2 ¿CÓMO HAN CONTRATADO OTRAS ENTIDADES? 13
16. ANALISIS DE LA OFERTA 22
17. ESTUDIO DE MERCADO 24

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: "REPARACIONES LOCATIVAS DE BIENES INMUEBLES ADSCRITOS A LA DIRECCIÓN DE BIENES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA DE MONTO AGOTABLE"

PLAZO

El plazo de ejecución del contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026 o hasta el agotamiento del presupuesto oficial asignado, lo que primero ocurra, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

De conformidad con el procedimiento legal, el plazo máximo para la ejecución del contrato será a partir de la firma del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026. La suscripción del acta deberá hacerse en un término no superior a cinco (5) luego del perfeccionamiento del contrato.

LUGAR DE EJECUCIÓN

Bienes inmuebles adscritos a la Dirección de Bienes de InfiManizales, ubicados en el municipio de Manizales, departamento de Caldas.

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 portafolio incluye inversiones sostenibles, formulación y ejecución de

proyectos de alto impacto, prestación de servicios financieros especializados y administración eficiente de bienes raíces, articulando iniciativas que impulsan el crecimiento urbano, empresarial y comunitario con criterios de sostenibilidad, rentabilidad social y responsabilidad fiscal.

Dentro de sus funciones estratégicas se destaca la Dirección de Bienes, unidad orientada a maximizar el aprovechamiento de los activos propios del instituto, impulsando proyectos e inversiones inmobiliarias con criterios de rentabilidad económica y beneficio social. Esta unidad se apoya en la Política de Gestión de Bienes, que establece lineamientos técnicos y estratégicos para la toma de decisiones relacionadas con inversión, desinversión, mantenimiento, valorización y rentabilización del portafolio institucional, en coherencia con las políticas de desarrollo municipal.

El artículo 17 del Acuerdo 025 de 2023 establece la obligación de implementar un Plan de Mantenimiento, aprobado el 17 de febrero de 2023, como instrumento fundamental para garantizar la conservación de los bienes inmuebles del instituto. Este plan se ajusta a la tipología de uso y aprovechamiento de cada predio, asegurando la pertinencia y oportunidad de las intervenciones.

En este marco, el presente proceso de contratación responde a la necesidad de contar con un contratista disponible durante toda la vigencia fiscal 2026 para atender de manera ágil y oportuna las reparaciones locativas y actividades de mantenimiento que surjan en los inmuebles adscritos a la Dirección de Bienes. La modalidad de monto agotable permite optimizar el uso de los recursos disponibles, evitando la rigidez de un presupuesto asignado por inmueble y garantizando una respuesta rápida ante las necesidades que se identifiquen durante la vigencia.

La modalidad de contrato por sistema de monto agotable resulta especialmente adecuada para este proceso por las siguientes razones:

- La naturaleza de las reparaciones locativas y actividades de mantenimiento es por definición impredecible: no es posible determinar con precisión, al inicio de la vigencia, en cuál de los inmuebles se requerirá intervenir ni en qué momento surgirá la necesidad.
- Este esquema permite que el presupuesto disponible se oriente según las prioridades reales que vayan surgiendo en cada inmueble, sin subutilización de recursos ni necesidad de abrir múltiples procesos de contratación durante la vigencia.

- Las intervenciones se activan mediante órdenes de trabajo emitidas por el supervisor del contrato, previo concepto de los administradores de cada propiedad, visita del contratista para cuantificar las actividades y aprobación de la supervisión con base en los APU contractuales, garantizando control y trazabilidad en cada intervención.
- El contrato de monto agotable permite mantener un único contratista especializado, con conocimiento progresivo de cada inmueble, facilitando la continuidad, la calidad técnica y la coordinación con cada administración.

La implementación de planes de mantenimiento en los procesos de gestión de bienes de InfiManizales es esencial para alcanzar los siguientes objetivos institucionales:

- Seguridad: minimizar riesgos de accidentes mediante la preservación de infraestructuras en óptimas condiciones para los ciudadanos, servidores públicos y usuarios de cada inmueble.
- Eficiencia operativa: garantizar la continuidad en el funcionamiento de los espacios públicos y administrativos, reduciendo interrupciones y sobrecostos operativos.
- Ahorro a largo plazo: prevenir fallas estructurales mayores que deriven en reparaciones de mayor envergadura o reconstrucciones costosas.
- Imagen institucional: fortalecer la percepción ciudadana sobre InfiManizales como entidad comprometida con la calidad y el buen uso de los recursos públicos.
- Cumplimiento normativo: asegurar el acatamiento de regulaciones técnicas y legales en materia de infraestructura pública.
- Sostenibilidad de activos: prolongar la vida útil de los inmuebles y sus instalaciones, asegurando la calidad y continuidad de los servicios prestados a la ciudadanía.

El contrato comprende el suministro, transporte e instalación de todos los materiales y la mano de obra necesaria para la ejecución de reparaciones locativas y actividades de mantenimiento en los inmuebles adscritos a la Dirección de Bienes. Los capítulos de actividades susceptibles de ejecución son, entre otros:

- Cerramiento, tala de árboles, poda y limpieza de áreas exteriores.
- Instalación, recorrido e impermeabilización de cubiertas en cualquier material; limpieza de canales.
- Instalación de cielos rasos y medias cañas.
- Instalación de luminarias, lámparas, tomacorrientes, interruptores y cableado eléctrico.
- Suministro e instalación de aparatos sanitarios (sanitarios, lavamanos, orinales) y cambio de elementos de sistemas hidrosanitarios.
- Revoque de muros, regatas, pintura y estuco.

- Instalación de pisos, guardaescobas, mantenimiento de pisos en madera y limpieza de tapetes.
- Suministro e instalación de carpintería en madera y metálica: ventanas, espejos, puertas y cambio de cerraduras.
- Cualquier otra actividad de reparación locativa o mantenimiento necesaria para la conservación de los inmuebles de InfiManizales, previa aprobación del supervisor.

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 actividades a ejecutar en el marco del presente contrato corresponden a reparaciones locativas y trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo en los inmuebles adscritos a la Dirección de Bienes de InfiManizales. Estas intervenciones buscan preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, estética y confort de los espacios, prolongando la vida útil de cada inmueble y garantizando condiciones óptimas para sus usuarios.

El mecanismo de activación de cada intervención funcionará de la siguiente manera: el administrador del respectivo inmueble identificará la necesidad y elevará la solicitud al supervisor del contrato (Dirección de Bienes); el supervisor trasladará la solicitud al contratista, quien realizará una visita técnica al sitio para cuantificar las actividades y elaborar la cotización con base en los Análisis de Precios Unitarios (APU) contractuales; con la aprobación del supervisor se dará inicio a los trabajos, articulando con el administrador los tiempos e ingresos al inmueble.

Todas las actividades incluyen suministro, transporte e instalación de materiales, mano de obra calificada, herramientas, equipos y demás elementos necesarios para la correcta y

completa ejecución de cada orden de trabajo. Los principales capítulos de trabajo son los descritos en el numeral 2.3 del presente documento.

Las especificaciones técnicas aplicables son las memorias de cantidades y los APU contractuales. Los precios se obtuvieron con fundamento en 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 precios unitarios, rendimientos, insumos, mano de obra y equipos, garantizando coherencia entre los costos estimados y las condiciones reales del contexto territorial.

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://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/modelo-de-abastecimiento-estrategico

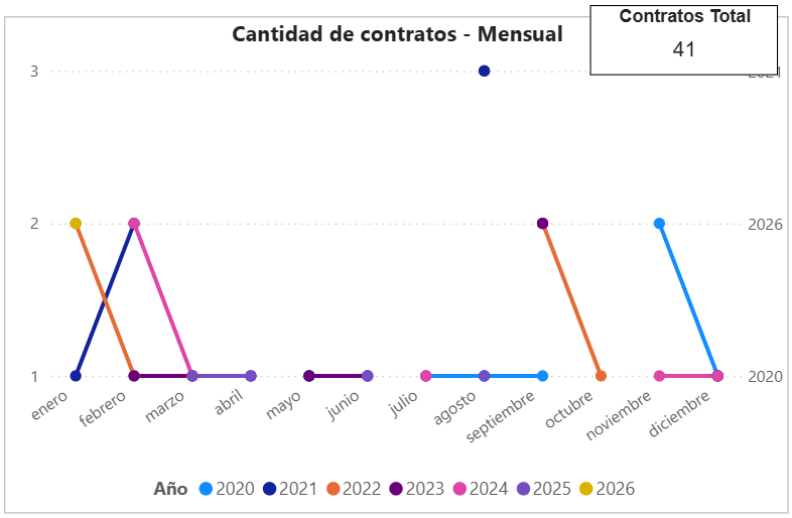
5.1 ¿CÓMO HA CONTRATADO NUESTRA ENTIDAD?

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:

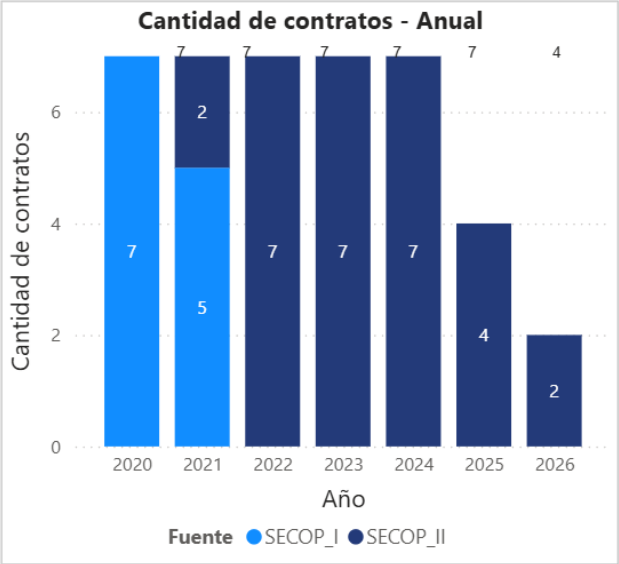
Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto

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 2025 se encontraron 41 contratos por un valor de 1.456 millones de pesos aproximadamente, siendo los años 2020, 2022, 2023, 2024 y 2025 los años con la misma cantidad de contratos con los códigos anteriormente citados, como lo muestra las siguientes gráficas:

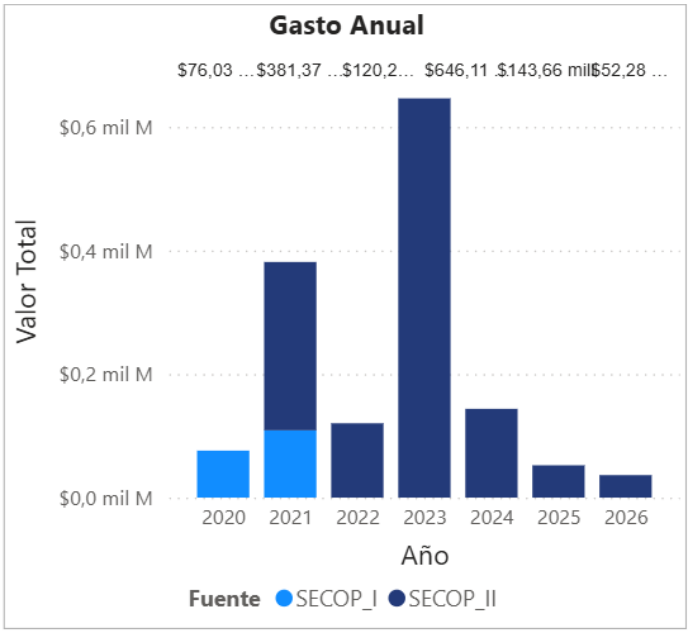


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente



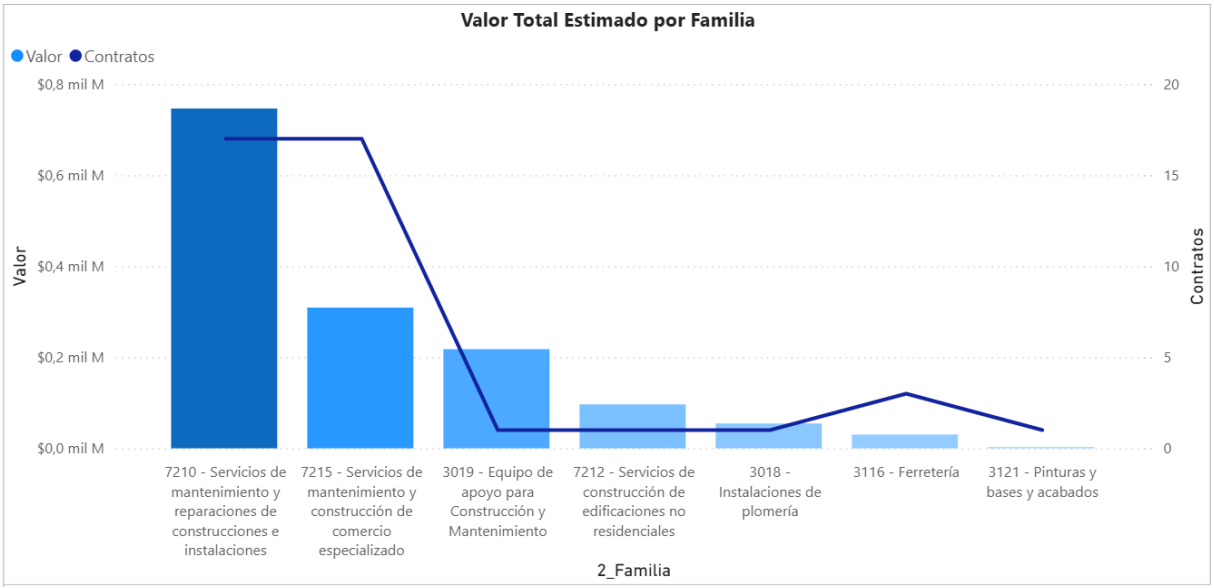
Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

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.

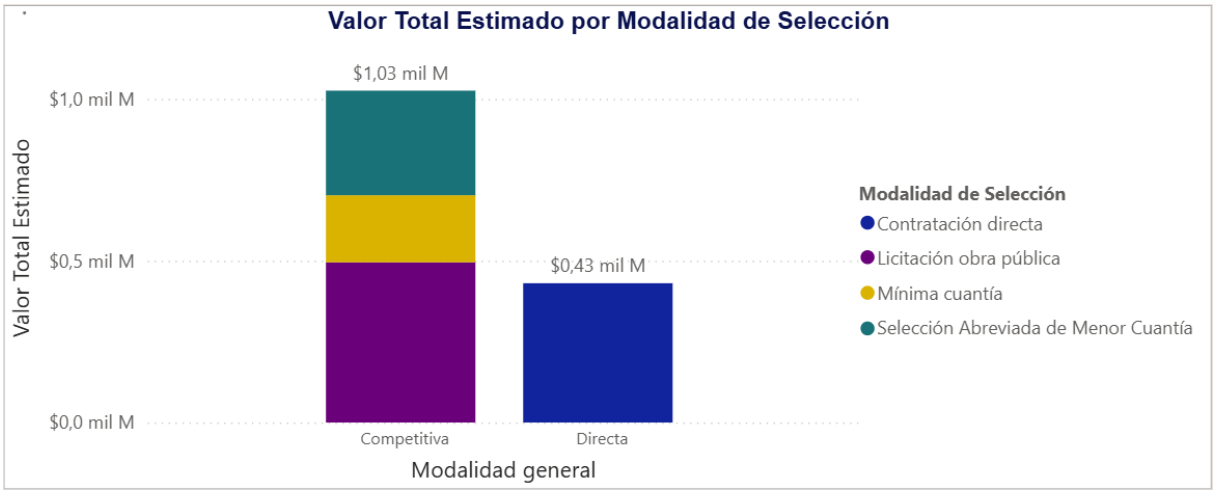


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

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.

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.

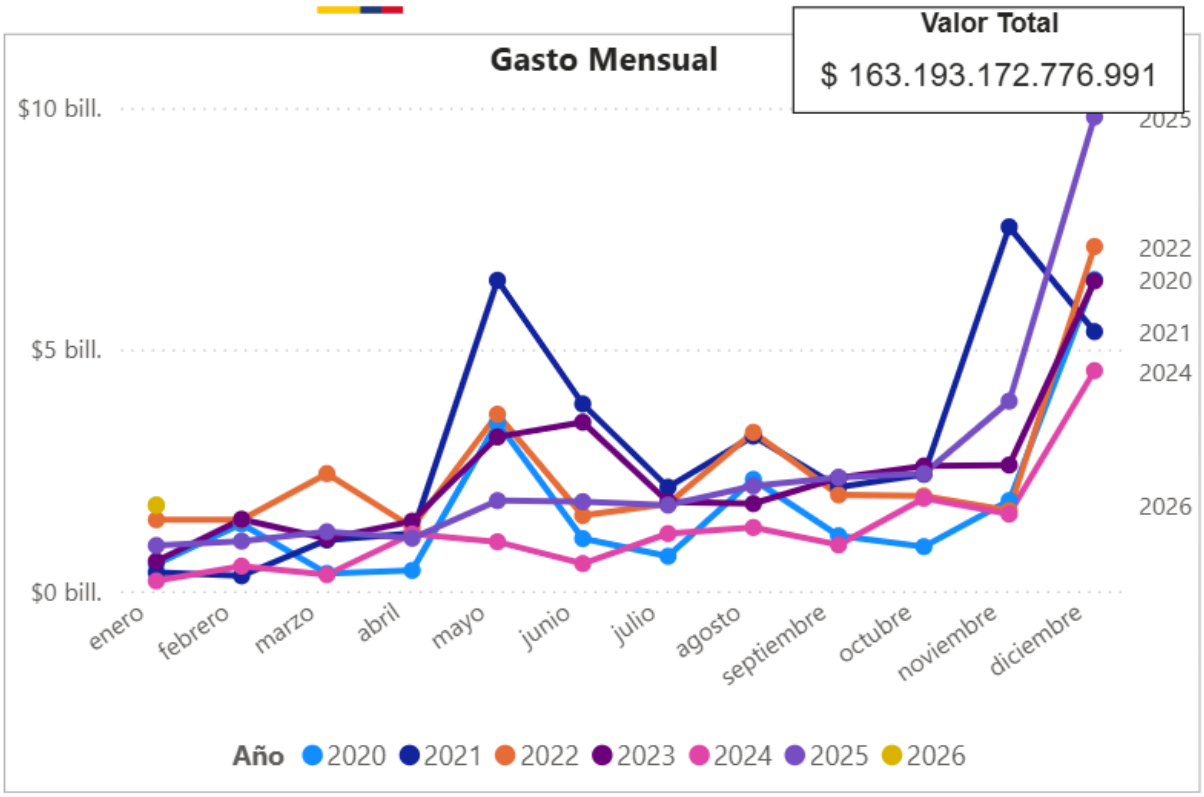
Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

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

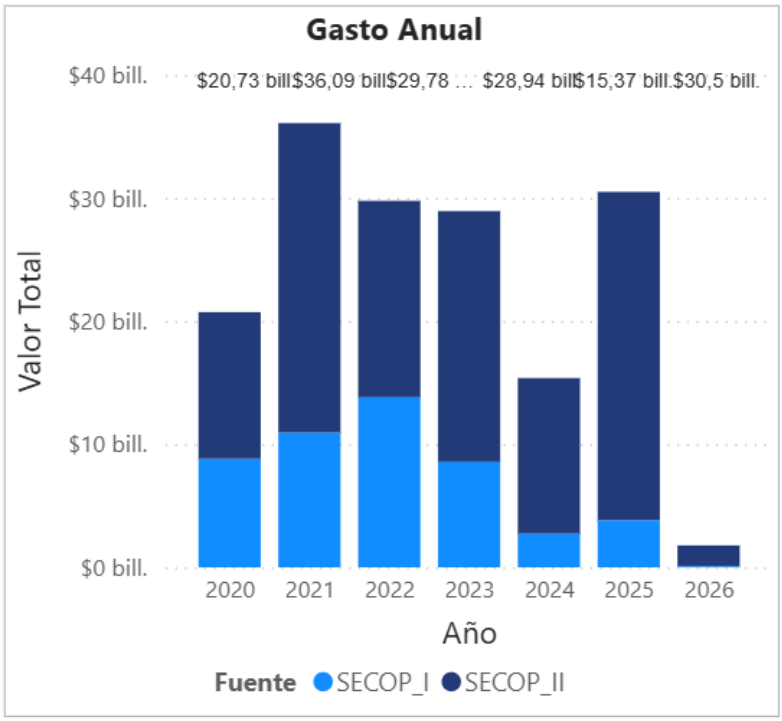
El siguiente gráfico muestra la evolución del gasto anual en contratación pública en Colombia teniendo como base los códigos consultados, dicha grafica se discrimina por las plataformas SECOP I y SECOP II, y un periodo entre 2020-2026. En este lapso, el valor total anual alcanza cifras que oscilan entre $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

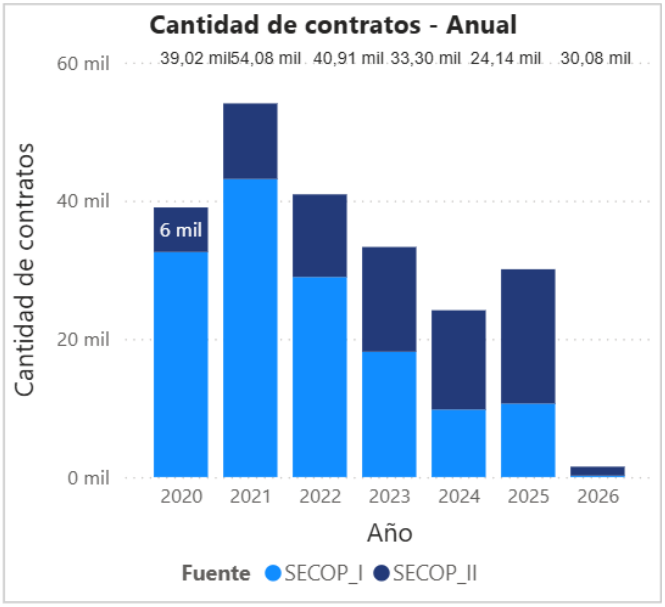
comportamiento variable con una tendencia decreciente en los últimos años, dichos datos se relacionan únicamente a los códigos consultados.

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:

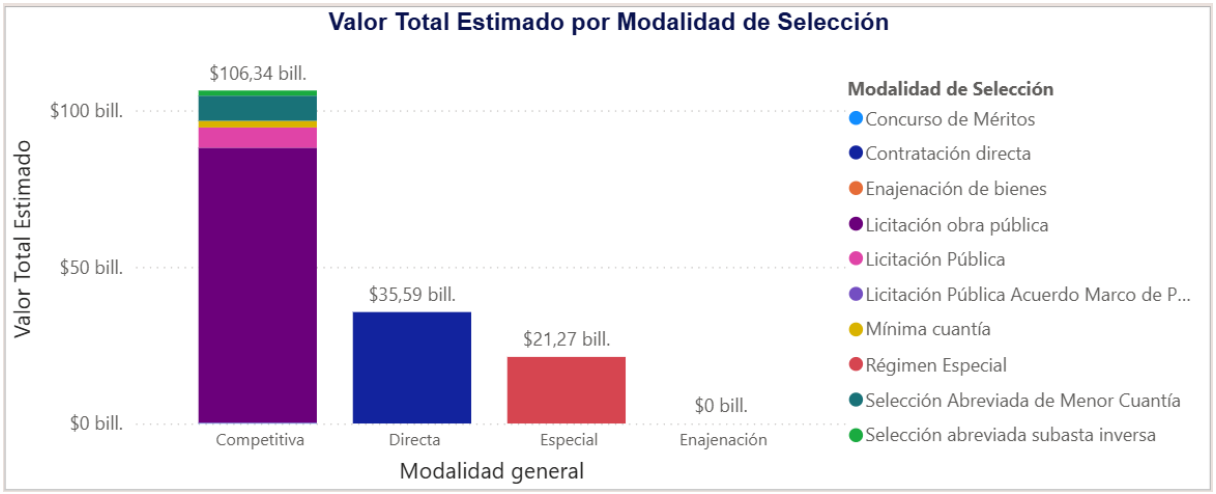
Aporta un total de $35.59 billones, ubicándose como la segunda en importancia.
Corresponde principalmente a la contratación directa, utilizada en casos excepcionales previstos por la normativa, como situaciones de urgencia o convenios interadministrativos.
Aunque su valor es considerable, es significativamente 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 1 – Referentes Contrataciones similares

Como se puede evidenciar en la tabla 1 – Referentes contrataciones similares, se rastrea la contratación del servicio por parte de otros entes municipales y entidades.

ENTIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
MC-056-2025	MUNICIPIO DE MANIZALES	REPARACIONES LOCATIVAS DE BIENES INMUEBLES ADSCRITOS A LAS SECRETARIAS DEL INTERIOR Y HACIENDA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES POR EL SISTEMA DE MONTO AGOTABLE	$ 830.000.000	120 días

ENTIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
MEN-003-2025	GOBIERNO DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO CORRECTIVO MEJORAS REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS A MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FIJOS DE LAS SEDES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	$1.032.706.077	150 días
CVC-565-2025	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	REALIZAR LA OBRA MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA SEDE DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE A MONTO AGOTABLE	$ 579.780.321	120 días
FGN-RCS-MEC-0020-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta))	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR	CONTRATAR LAS ADECUACIONES MEJORAS LOCATIVAS Y MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS INTEGRALES A TODO COSTO (INCLUIDO MATERIALES Y MANO DE OBRA SIN REAJUSTE) PARA LOS BIENES INMUEBLES DONDE FUNCIONAN LAS DIFERENTES SEDES DE LAS SECCIONALES DE TOLIMA HUILA CAQUETÁ Y PUTUMAYO FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO CENTRO SUR A PRECIOS FIJOS Y MONTO AGOTABLE	$ 450.714.586	160 días
SA-17-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	RAMA JUDICIAL DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MANIZALES	CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS FIJOS UNITARIOS Y A MONTO AGOTABLE LOS MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS CORRECTIVOS Y REPARACIONES LOCATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LA RAMA JUDICIAL ADSCRITOS A LA SECCIONAL DE MANIZALES CALDAS Y SEDES JUDICIALES EN COMODATO	$ 300.000.000	235 días

ENTIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
2025-0301	FONDECUN	REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO CORRECTIVOMEJORAS REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS CASAS SOCIALES DE LA MUJERO ESPACIOS ASIGNADOS PARA LAS MUJERES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA BAJO LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FIJOS ENEL DESARROLLO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No SMCTI2252024 FONDECUN (24042)	$ 290.370.000	61 días

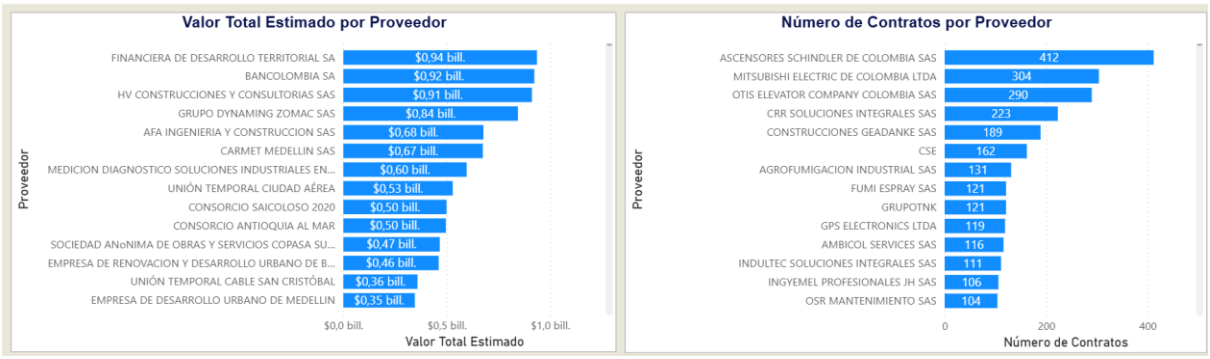
6. ANALISIS DE LA OFERTA

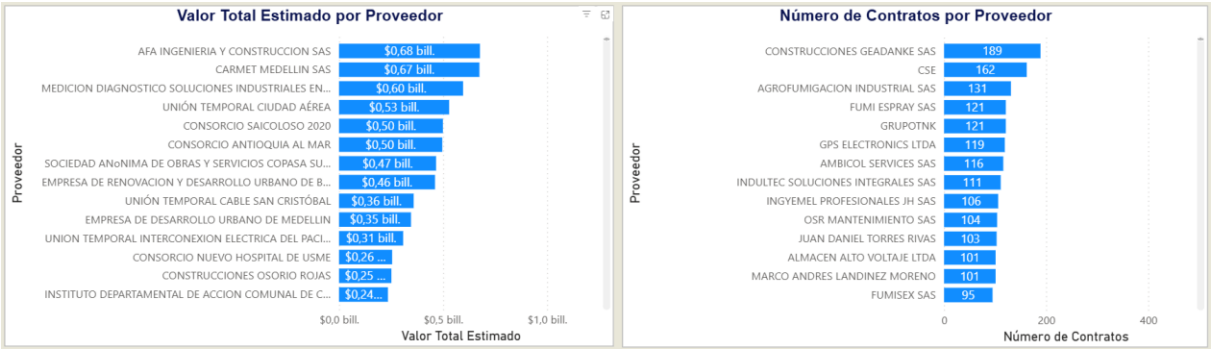
Con el objetivo de definir las opciones de contratación para las categorías especificadas en el actual proceso de contratación, elaboraremos una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes.
Al examinar las empresas y los profesionales del sector en nuestro país, se puede 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:

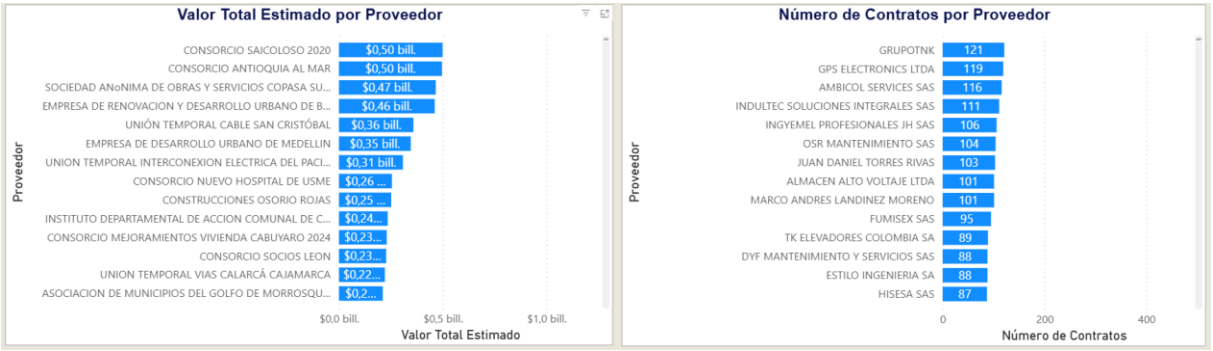
Año: 2020 a 2026.
Plataformas: Secop I y Secop II
CODIGOS FAMILIA CIIU: 31210000, 72100000, 72120000.
Arrojando el siguiente listado de proveedores:

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:











7. ESTUDIO DE MERCADO

Como parte del proceso de estructuración técnica y financiera del presente contrato, se llevó a cabo la construcción 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 precios unitarios, rendimientos, insumos, mano de obra y equipos. Esta base de datos garantiza la coherencia entre los costos estimados y las condiciones reales del contexto territorial, permitiendo una planeación presupuestal responsable y transparente.

Los Análisis de Precios Unitarios (APU) establecidos en el contrato constituirán la referencia obligatoria para la cuantificación y valoración de cada orden de trabajo que se genere durante

la ejecución. El contratista deberá ceñirse a estos precios contractuales para elaborar cada cotización, la cual será revisada y aprobada por el supervisor antes de iniciar cualquier intervención.

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
	1	**PRELIMINARES**				
001.049	1.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERRAMIENTO EN YUTE H= 2 M	ML	1	$ 21.153	$ 21.153
021.046	1.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO EN POSTE DE MADERA 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS	ML	1	$ 73.336	$ 73.336
001.090	1.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERRAMIENTO PROVISIONAL EN LÁMINA GALVANIZADA H= 2.4M (INCLUYE GUADUA CEPA, PUNTILLAS Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO)	ML	1	$ 87.561	$ 87.561
9.2.8	1.4	CERRAMIENTO EXTERIOR CON MODULOS EN TUBERIA H.G. DIAM=2" , CALIBRE 2 MM,CON TAPA SUPERIOR GALVANIZADA, MALLA ESLABONADA DE HUECO 2 " CALIBRE 10, MARCO EN ANGULO DE 1 1/4" X 1/8" , PLATINA DE 1/2" X 1/8", INCLUYE PINTURA Y ANTICORROSIVO, H= 2,0 M	M2	1	$ 215.685	$ 215.685
021.042	1.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO EN POSTE DE CONCRETO Y MALLA ESLABONADA, INCLUYE MACHONES EN CONCRETO DE 3.000 PSI	ML	1	$ 367.611	$ 367.611
001.043	1.6	ROCERIA Y LIMPIEZA	M2	1	$ 2.440	$ 2.440
001.044	1.7	DESCAPOTE MANUAL E=0.20 M.	M2	1	$ 4.608	$ 4.608
001.088	1.8	SOBREACARREO EN VOLQUETA	M3-KM	1	$ 2.409	$ 2.409
001.089	1.9	LOCALIZACIÓN	ML	1	$ 2.929	$ 2.929
001.091	1.10	TALA DE ARBOLES MEDIANO PORTE H= 10 - 15M (INCLUYE RETIRO)	UND	1	$ 715.537	$ 715.537
001.092	1.11	TALA DE ARBOLES GRAN PORTE H > 15M (INCLUYE RETIRO)	UND	1	$ 1.051.958	$ 1.051.958
001.094	1.12	SOBREACARREO EN VEHICULO AUTOMOTOR HASTA 5 KM	M3	1	$ 141.074	$ 141.074
021.006	1.13	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE EMPRADIZACIÓN DE TALUDES Y ZONAS VERDES	M2	1	$ 28.069	$ 28.069
021.007	1.14	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION JARDINES EXTERIORES (INCLUYE PLANTAS ORNAMENTALES, TIERRA NEGRA Y EMPRADIZACIÓN).	M2	1	$ 165.346	$ 165.346

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
021.016	1.15	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SARDINEL CHAFLANADO ANCHO = 20 CM H = ENTRE 17 Y 24 CM EN CONCRETO 3000 PSI	ML	1	$ 121.261	$ 121.261
022.004	1.16	LIMPIEZA DE CÁMARAS DE INSPECCIÓN	UND	1	$ 13.681	$ 13.681
022.005	1.17	LIMPIEZA DE CAJAS DE INSPECCIÓN	UND	1	$ 13.681	$ 13.681
022.008	1.18	LIMPIEZA DE DRENES Y FILTROS	ML	1	$ 12.918	$ 12.918
022.009	1.19	LIMPIEZA DE VIDRIOS	M2	1	$ 3.727	$ 3.727
022.011	1.20	SUMINISTRO, TRANSPORTE DE HIDROLAVADO PARA PISOS	M2	1	$ 15.231	$ 15.231
022.016	1.21	LIMPIEZA Y LAVADO DE CUBIERTA Y ESTRUCTURA METALICA	M2	1	$ 35.256	$ 35.256
029.016	1.22	DEMOLICION PLACA DE CONTRAPISO HASTA E=0.20 M (INCLUYE RETIRO)	M2	1	$ 44.352	$ 44.352
	2	**CUBIERTA**				
010.018	2.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL .22 D/ 0.50 M. (INCLUYE ESMALTE + ANCLAJE A MURO + SELLADOR)	ML	1	$ 48.466	$ 48.466
010.019	2.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CANAL EN LAMINA GALVANIZADA CAL .22 D/ 0.60 M. (SUMINISTRO E INSTALACIÓN CON WASH PRIMER + ESMALTE + ANCLAJE A MURO + SILICONA)	ML	1	$ 123.150	$ 123.150
010.026	2.3	RECORRIDO DE CUBIERTA (INC. GANCHOS, AMARRAS Y SELLADOR)	M2	1	$ 29.376	$ 29.376
010.033	2.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE TEJA TERMOACÚSTICA UPVC DE 2.0MM (INCLUYE CAPOTE, ARENDELA DE NEOPRENO, TAPA Y TORNILLO DE 3"	M2	1	$ 107.811	$ 107.811
010.036	2.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE CABALLETE UPVC 2,0MM. (Incluye kit de fijación con arandela de neopreno)	ML	1	$ 107.126	$ 107.126
019.039	2.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PINTURA ESMALTE PARA FLANCHES Y CORTAGOTERAS. INCLUYE FILOS Y DILATACIONES	ML	1	$ 16.022	$ 16.022
032.027	2.7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TEJA ONDULADA FIBROCEMENTO PERFIL 7	M2	1	$ 70.297	$ 70.297
032.029	2.8	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CABALLETE FIBROCEMENTO FIJO DE 15° DE INCLINACION PARA TEJAS PERFIL 7	ML	1	$ 91.241	$ 91.241
010.007	2.9	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION IMPERMEABILIZACION	M2	1	$ 101.676	$ 101.676

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
		MANTO MENBRANA ASFALTICA CON REFUERZO EN POLIESTER . (REMATES, EMULSIÓN ASFALTICA)				
010.014	2.10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION IMPERMEABILIZACION TIPO MANTO MORTER PLAS AL-300 DE 3 MM CON FOIL DE ALUMINIO O SIMILAR. INCLUYE (CANALES Y/O CUBIERTAS PLANAS, INCLUYE MEDIA CAÑAS, REMATES, PINTURA BITUMINOSA)	M2	1	$ 66.960	$ 66.960
	3	**CIELO RASO**				
011.001	3.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE CIELO RASO EN SUPERBOARD 6 MM JUNTA PERDIDA, UNA MANO DE VINILO Y DOS MANOS DE PINTURA ULTRA LAVABLE. INCLUYE PERFILERÍA, ANCLAJES, DILATACION Z EN PERIMETRO, Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN.	M2	1	$ 120.381	$ 120.381
011.002	3.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CIELO RASO 6 MM. SUPERBOARD SUSPENDIDO JUNTA PERDIDA (PERFILERIA CAL. 26) INCLUYE TRES (3) MANOS DE PINTURA, ANCHO DE 0-0,6 M	ML	1	$ 97.106	$ 97.106
011.010	3.3	REINSTALACION DE CIELO RASO EN ESTRUCTURA EXISTENTE INCLUYE PINTURA	M2	1	$ 31.370	$ 31.370
011.012	3.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE DILATACION EN U DE 6.00MM PARA CIELO RASO SUSPENDIDO	ML	1	$ 9.771	$ 9.771
	4	**ELECTRICIDAD**				
08B.117	4.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE INTERRUPTOR ATORNILLABLE 1X20A. MARCA RECONOCIDA Y HOMOLOGADA POR EL CIDET	UND	1	$ 46.375	$ 46.375
08B.468	4.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PARCIAL TRENZADO 3X12 AWG HFFR LS CT	M	1	$ 23.547	$ 23.547
08B.482	4.3	SUMINISTRO E INSTALACION SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE REGULADO, CABLE 12 AWG HFFR LS	UND	1	$ 106.734	$ 106.734
08B.534	4.4	CAMBIO DE TAPA PARA TOMACORRIENTE NORMAL DOBLE	UND	1	$ 9.616	$ 9.616
08B.535	4.5	CAMBIO TAPA PARA INTERRUPTOR SENCILLO	UND	1	$ 9.616	$ 9.616
08B.536	4.6	CAMBIO TAPA PARA INTERRUPTOR DOBLE	UND	1	$ 10.582	$ 10.582
08B.864	4.7	ACOMETIDAS A CTOS DE ILUMINACIÓN Y TOMACORRIENTES CON CABLE 3#12 LIBRE DE HALÓGENOS	Und	1	$ 14.568	$ 14.568

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
08B.879	4.8	SUMINISTRO E INSTALACIÓN TUBERÍA PVC SCH40 1 1/2"	ML	1	$ 19.033	$ 19.033
08B.997	4.9	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO A TIERRA AISLADO REGULADO, COLOR NARANJA, INCLUYE: TOMACORRIENTE COLOR NARANJA, TAPA Y ACCESORIOS DE FIJACIÓN Y ROTULADO. SIN CABLEAR NI CANALIZACIÓN.	UND	1	$ 57.985	$ 57.985
011.020	4.10	SUMINISTRO E INSTALACION MARCO PARA LUMINARIA EN ALUMINIO PARA LAMPARA 60X60 EN CIELOS DE SISTEMA LIVIANO, INCLUYE APERTURA DE LA PERFORACIÓN	UND	1	$ 55.534	$ 55.534
08B.455	4.11	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LUMINARIA PANEL LED 12W - DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UND	1	$ 114.167	$ 114.167
08B.494	4.12	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LUMINARIA PANEL LED 18W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UND	1	$ 151.077	$ 151.077
08B.266	4.13	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LUMINARIA PANEL LED 24W DE INCRUSTAR O SOBREPONER.	UND	1	$ 236.977	$ 236.977
08B.867	4.14	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PANEL LED REDONDO 35W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	Und	1	$ 254.299	$ 254.299
08B.330	4.15	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE LUMINARIA DE EMPOTRAR TIPO PANEL LED CUADRADO 60 X 60, 48W BLANCO OPAL. INCLUYE DRIVER SC CLAVIJA Y TODOS LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN Y MONTAJE	UND	1	$ 176.245	$ 176.245
011.011	4.16	APERTURA EN CIELO RASO PARA INSPECCION O INSTALACION DE LUMINARIAS. INCLUYE TEE EN ALUMINIO BLANCO DE 1" - HASTA 75X75CM	UND	1	$ 48.444	$ 48.444
	5	**SANITARIO**				
015.003	5.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO COLOR BLANCO TIPO PUSH. CONJUNTO SANITARIO QUE INCLUYE SANITARIO, TAPA, TANQUE, ACCESORIOS DE CONEXIÓN E INSTALACIÓN.	UND	1	$ 525.032	$ 525.032
015.004	5.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO ELONGADO TIPO PUSH BLANCO. (CONJUNTO SANITARIO QUE INCLUYE SANITARIO, TAPA, ACCESORIOS DE CONEXIÓN E INSTALACIÓN.)	UND	1	$ 1.208.959	$ 1.208.959

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
015.013	5.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LAVAMANOS SOBREPONER COLOR BLANCO. (INCLUYE GRIFERIA, DESAGÜE AUTOMATICO, SIFÓN BOTELLA, ACOPLE).	UND	1	$ 689.688	$ 689.688
015.014	5.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRIFERIA MEZCLADOR LAVAMANOS 8". (INCLUYE DESAGUE, SIFÓN, GRAPAS E INSTALACIÓN).	UND	1	$ 273.540	$ 273.540
015.018	5.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ORINAL BAJO CONSUMO 0,5 LPF SIFON OCULTO , COLOR BLANCO TIPO PUSH ANTIVANDALICO MARCA CORONA.	UND	1	$ 1.405.866	$ 1.405.866
015.028	5.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRIFERÍA LAVAMANOS ECONOMIZADORA DE SENSOR PAMO O SIMILAR	UND	1	$ 970.536	$ 970.536
015.030	5.7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE REPUESTO DE ASIENTO PARA SANITARIO INSTITUCIONAL. (INC. DESMONTE DE ASIENTO EXISTENTE)	UND	1	$ 283.043	$ 283.043
015.033	5.8	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE GRIFERIA SENCILLA PARA LAVAMANOS BRIZA O EQUIVALENTE	UND	1	$ 69.048	$ 69.048
032.047	5.9	MONTAJE APARATOS SANITARIOS	UND	1	$ 104.091	$ 104.091
015.033B	5.10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS SANITARIOS COMO VALVULA, BOTON, MANIJA, EMPAQUE, FLOTADOR	UND	1	$ 69.048	$ 69.048
15.7	5.12	ESMALTE SOBRE HOJAS PUERTAS METALICAS	M2	1	$ 21.456	$ 21.456
15.11	5.13	ESMALTE SOBRE PUERTAS EN MADERA	M2	1	$ 23.416	$ 23.416
	6	**MUROS Y MAMPOSTERIA**				
009.001	6.1	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3 INTERIOR (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES)	M2	1	$ 49.784	$ 49.784
009.029	6.2	REGATA PARA INSTALACIÓN DE TUBERÍA EN PLACA DE CONCRETO < 30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO.	ML	1	$ 19.655	$ 19.655
	7	**PISOS**				
012.028	7.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRAVILLA LAVADA Nº2 (INCLUYE DILATACIÓN PVC)	M2	1	$ 81.669	$ 81.669
012.030	7.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GUARDAESCOBA H=10CM EN CERAMICA SEGÚN DISEÑO HASTA 40,000 X M2(INCLUYE PEGANTE Y BOQUILLA)	ML	1	$ 25.120	$ 25.120

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
012.051	7.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION BOCAPUERTA EN GRANITO FUNDIDO EN SITIO (INCLUYE DESTRONCADA, PULIDA Y BRILLADA + DILATACIONES PVC Y MORTERO DE NIVELACIÓN)	ML	1	$ 62.816	$ 62.816
016.043	7.6	MANTENIMIENTO DE PISO EN MADERA INCLUYE RESANES Y LACADO DE PISO	M2	1	$ 138.984	$ 138.984
017.113	7.7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE TOPE PUERTA MEDIA LUNA SATINADO 3/16" O SIMILAR	UND	1	$ 63.430	$ 63.430
13.64	7.8	MANTENIMIENTO DE PISO EN GRANITO (INCLUYE RESANES PULIDO Y SELLANTE)	M2	1	$ 61.803	$ 61.803
	8	**CARPINTERIA METALICA Y MADERA**				
016.001	8.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA EN LAMINA TRIPLEX OKUME - TIPO PIZANO OKUMÉ O SIMILAR. ANCHO: 0,51 A 0,75 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE CAPACANTO OKUMÉ. ACABADO: TINTILLA, SELLADOR (MÍNIMO 6 MANOS) Y LACA SEGÚN DISEÑO. (INCLUYE BISAGRAS).	UND	1	$ 1.112.207	$ 1.112.207
016.002	8.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA EN LAMINA TRIPLEX OKUME - TIPO PIZANO OKUMÉ O SIMILAR. ANCHO: 0,76 A 1,10 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE CAPACANTO OKUMÉ. ACABADO: TINTILLA, SELLADOR (MÍNIMO 6 MANOS) Y LACA SEGÚN DISEÑO. (INCLUYE BISAGRAS).	UND	1	$ 1.391.880	$ 1.391.880
018.001	8.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERRADURA POMO MADERA - O SIMILAR. ACABADO SEGÚN DISEÑO.	UND	1	$ 194.996	$ 194.996
018.004	8.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERRADURA POMO METALICO - O SIMILAR. ACABADO SEGÚN DISEÑO.	UND	1	$ 304.034	$ 304.034
018.017	8.5	DESMONTE DE CERRADURA METÁLICA 3 MACHUELOS O SIMILAR (INCLUYE RETIRO)	UND	1	$ 86.886	$ 86.886
018.018	8.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CERRADURA DE MANIJA METALICA	UND	1	$ 161.921	$ 161.921
028.009	8.7	DESMONTE DE VENTANERIA	M2	1	$ 33.491	$ 33.491
032.064	8.8	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VIDRIO TRASLUCIDO DE 3MM	M2	1	$ 78.692	$ 78.692

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	**ITEM**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
032.065	8.9	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VIDRIO TRASLUCIDO DE 4MM	M2	1	$ 103.126	$ 103.126
032.066	8.10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VIDRIO TRASLUCIDO DE 6MM	M2	1	$ 149.024	$ 149.024
014.001	8.11	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESPEJO 4 MM. FLOTADO BISELADO Y SIN MARCO. (INCLUYE LOS ELEMENTOS DE FIJACIÓN AL MURO).	M2	1	$ 240.840	$ 240.840
014.002	8.12	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESPEJO 6 MM. FLOTADO BISELADO Y SIN MARCO. (INCLUYE LOS ELEMENTOS DE FIJACIÓN AL MURO).	M2	1	$ 267.018	$ 267.018
014.003	8.13	REINSTALACIÓN DE VIDRIO 4 MM	M2	1	$ 14.559	$ 14.559
	9	**PINTURA**				
019.001	9.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y VINILO 3 MANOS SOBRE MURO INTERIOR (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO POR M2	M2	1	$ 40.480	$ 40.480
019.003	9.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y VINILO 3 MANOS SOBRE MURO EXTERIOR (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO POR M2	M2	1	$ 41.439	$ 41.439
019.011	9.3	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	1	$ 41.598	$ 41.598
019.013	9.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GRANIPLAST (ESGRAFIADO) FACHADAS (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES)	M2	1	$ 52.857	$ 52.857
019.014	9.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO.	M2	1	$ 46.607	$ 46.607
	10	**VARIOS**				
030.002	10.1	JORNAL AYUDANTE	DIA	1	$ 143.820	$ 143.820

REPARACIONES LOCATIVAS A LOS BIENES DE INFIMANIZALES POR EL SISTEMA MONTO AGOTABLE						
CODIGO	ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
030.004	10.2	JORNAL OFICIAL	DIA	1	$ 230.131	$ 230.131
SUBTOTAL DE OBRA						**$ 16.377.965**

SUBTOTAL OBRAS	$ 16.377.965
VALOR TOTAL	**$ 16.377.965**

NOTA 1: Se debe tener en cuenta que el PRECIO UNITARIO incluye el valor de A.U.	**DESCRIPCIÓN**	**PORCENTAJE**	
NOTA 2: Cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a 5 se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a 5 se aproximará por defecto al número entero del peso.	**ADMINISTRACIÓN**	**A=**	28,74%
NOTA 3: El A.U y su discriminación deben estar en porcentaje (%).	**UTILIDAD**	**U=**	6,00%
NOTA 4: Todas las actividades incluyen transporte interno y acarreo libre hasta 100m	**TOTALA.U**	**A.U.=**	34,74%

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece el valor oficial de presupuesto para la presente contratación en la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ($200.000.000)**, incluido el AU, correspondiente al monto máximo disponible que se irá agotando a medida que se ejecuten las órdenes de trabajo aprobadas durante la vigencia fiscal 2026.

Manizales, 11 de marzo de 2026

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

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