ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS SEDES DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ, REGISTRADURÍA ESPECIAL DE QUIBDÓ - CHOCÓ, Y REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE EL CARMEN DE ATRATO - CHOCÓ

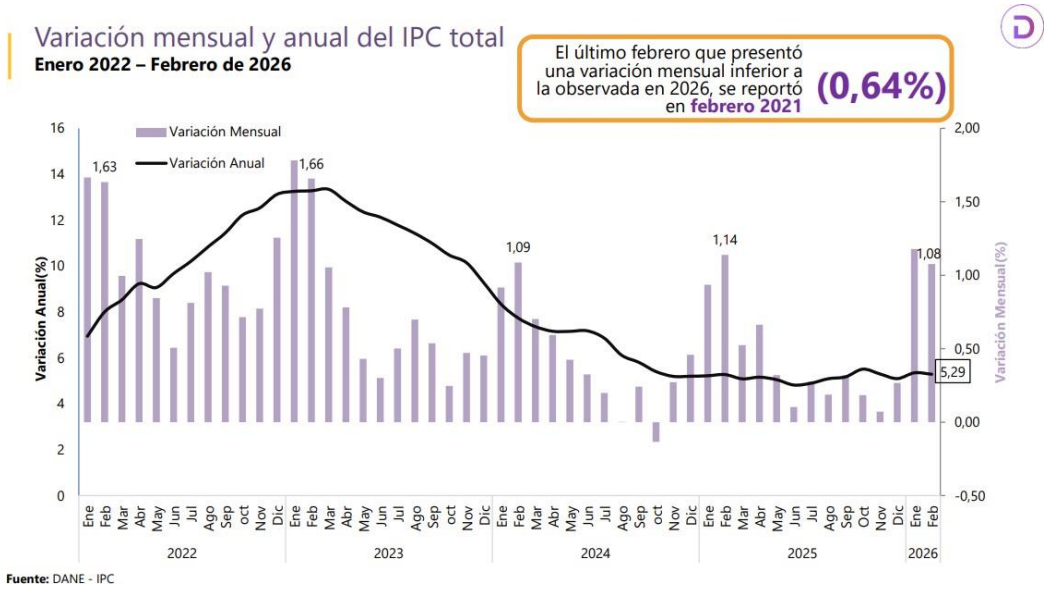
I. ANÁLISIS DEL SECTOR

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

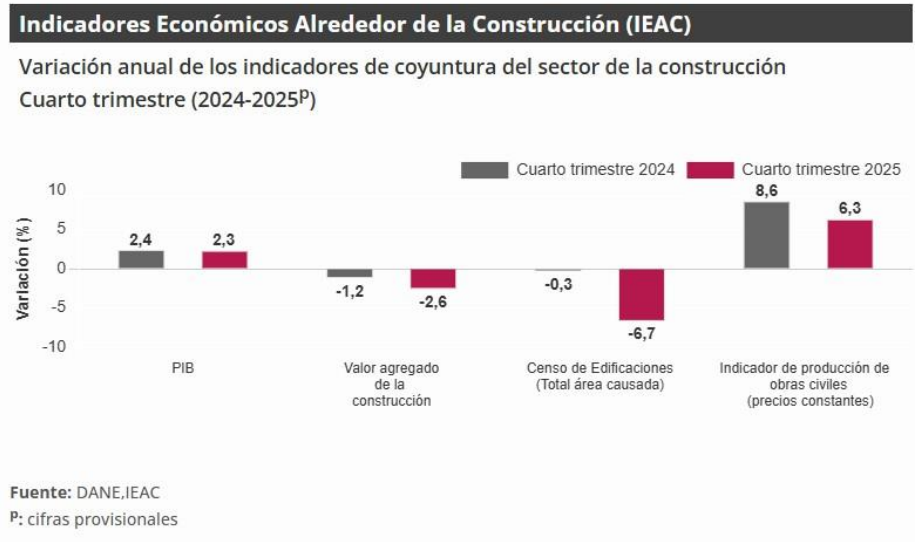
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

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



En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

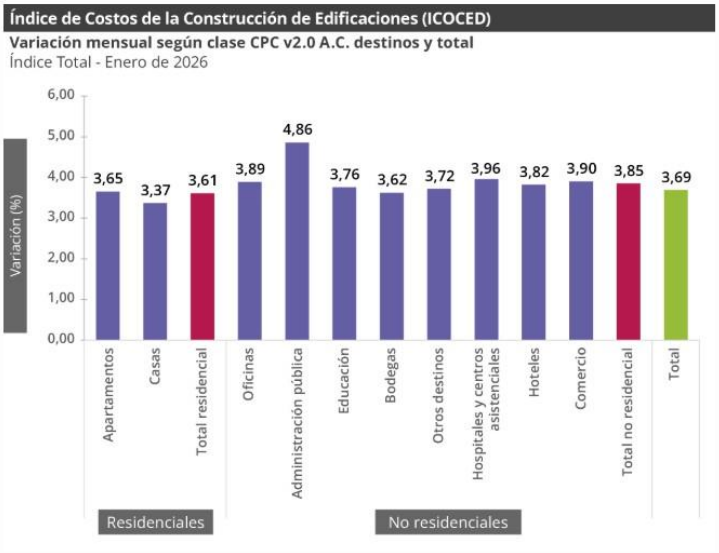


En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presento un promedio nacional de 3,61% y contribuyó con 2,36 puntos porcentuales.

Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,69%): Administración pública (4,86%), Hospitales y centros asistenciales (3,96%), Comercio (3,90%), Oficinas (3,89%), Hoteles (3,82%), Educación (3,76%) y Otros destinos (3,72%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

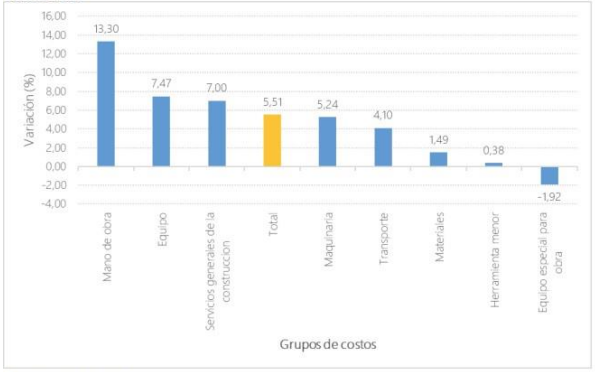
Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%)



Fuente: DANE, ICOCED

Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%).

Gráfico 7. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.
Índice Total
Enero 2026



Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

La construcción aporta una porción importante del empleo en actividades vinculadas a obra y mantenimiento; sin embargo, la informalidad es muy alta: estudios/boletines de Camacol señalan que alrededor del 81% *del empleo en construcción de edificaciones fue informal en 2025* (valor referencial para entender elasticidad salarial y vulnerabilidad de las MIPYMES). Esto es clave para la prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

1.1.1. A Nivel Nacional:

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

- **Grandes empresas y contratistas especializados** Las grandes empresas y contratistas especializados operan principalmente en obras de mayor escala (infraestructura, proyectos de vivienda y mantenimiento industrial). En el periodo 2025–2026, la evidencia sectorial muestra una brecha creciente entre subsectores, donde las obras de ingeniería civil han presentado un mejor desempeño relativo, mientras que el subsector de edificaciones, especialmente la vivienda, ha atravesado un ciclo contractivo prolongado, con caídas significativas en iniciaciones y una recuperación aún incipiente hacia 2026 (Camacol, 2025; 2026).

1.1.2. Salario Mínimo

Incremento respecto a 2025

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

Efectos esperados sobre mantenimiento y construcción (nacional)

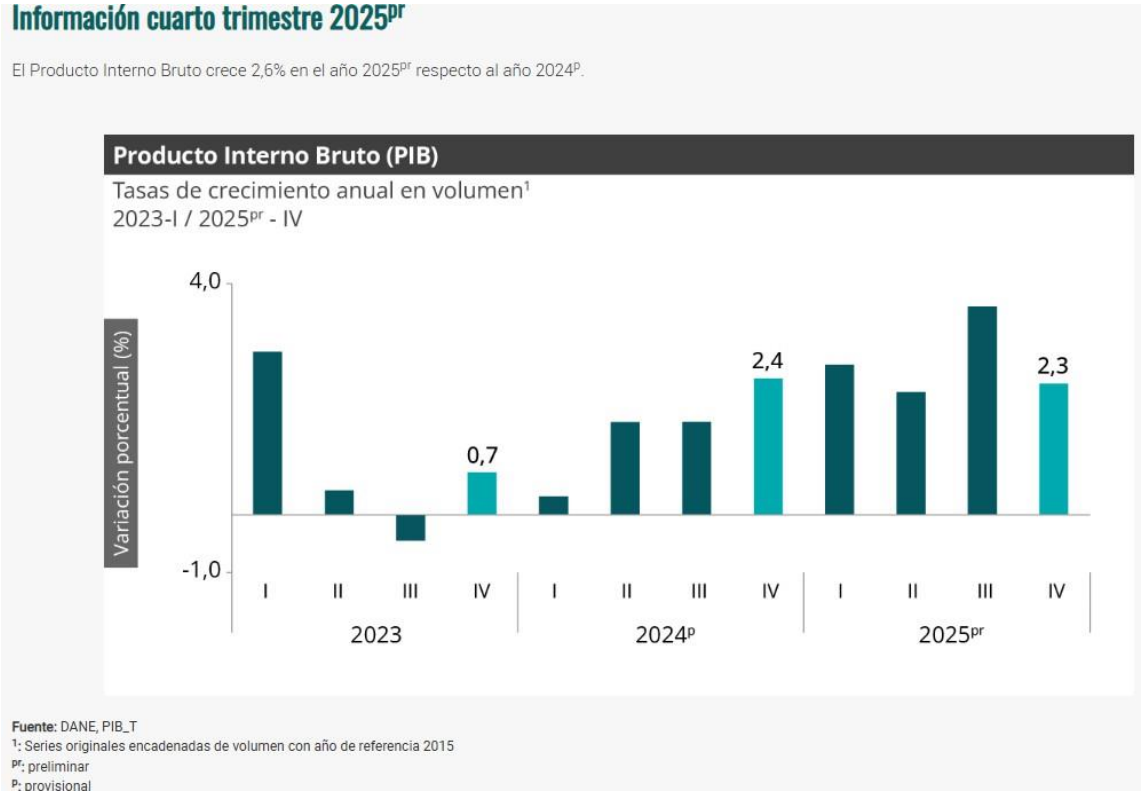
- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan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

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

- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

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

1.1.3. Producto Interno Bruto



Colombia (Nacional)

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

1.2. TÉCNICO:

En el marco de la estructuración del presente proceso contractual, la Entidad efectuó un análisis técnico, logístico y operativo de las intervenciones proyectadas en los municipios de Quibdó, y El Carmen de Atrato, en el departamento del Chocó, con el fin de determinar la forma más eficiente de estructurar la contratación para la ejecución de las adecuaciones previstas. Dicho análisis contempló la naturaleza de las intervenciones, las actividades constructivas requeridas, la localización geográfica de las sedes objeto de intervención, así como las condiciones logísticas para la movilización de personal, equipos y materiales. Como resultado de esta revisión, se identificó que las dos intervenciones presentan características técnicas y operativas comparables, lo cual permite su

estructuración bajo un mismo proceso contractual, garantizando eficiencia en la ejecución, adecuada coordinación de los frentes de obra y un control efectivo sobre el avance de las actividades.

En desarrollo del principio de planeación, la Entidad analizó la conveniencia de estructurar el presente proceso contractual mediante la división en lotes correspondientes a cada una de las sedes donde se ejecutarán las obras. Como resultado de dicho análisis, se determinó que no resulta conveniente realizar dicha división, en razón a que las intervenciones a ejecutar en la Delegación Departamental del Chocó, Registraduría Especial de Quibdó (Funcionan en el mismo edificio) y la Registraduría Municipal de Carmen de Atrato (Chocó), presentan condiciones técnicas y logísticas que permiten su ejecución bajo un mismo esquema contractual.

Adicionalmente, la contratación independiente de cada intervención podría disminuir el interés de posibles oferentes, teniendo en cuenta los mayores costos asociados a la movilización de personal, equipos y materiales hacia municipios con limitaciones logísticas y de acceso, lo cual incrementa el riesgo de declaratoria de desierto de los procesos o dificultades en la ejecución contractual.

En ese sentido, la agrupación de las obras en un solo proceso contractual permite generar condiciones más atractivas para el mercado, optimizar la movilización de recursos técnicos y operativos del contratista, y aprovechar economías de escala en la adquisición de materiales y en la organización de las actividades constructivas.

En consecuencia, la Entidad considera que la estructuración del proceso sin división en lotes resulta adecuada para garantizar la efectiva ejecución de las obras requeridas, optimizar el uso de los recursos públicos y materializar los principios de economía, eficiencia y eficacia que orientan la contratación estatal.

Ahora bien, si bien cada una de las intervenciones a realizar en los municipios de Quibdó y Carmen de Atrato conserva su autonomía física y funcional, estas corresponden a obras de adecuación que comparten características técnicas similares en cuanto a las actividades constructivas a desarrollar, los sistemas constructivos empleados y las especificaciones generales aplicables. En ese sentido, las intervenciones requieren tipos de materiales, herramientas, maquinaria menor y mano de obra con perfiles comparables, lo que permite su ejecución bajo esquemas operativos similares.

Adicionalmente, desde el punto de vista territorial, los municipios de Quibdó y El Carmen de Atrato presentan una cercanía geográfica significativa, con una distancia aproximada de 100 kilómetros y un tiempo de desplazamiento de 2 horas y 30 minutos entre ellos, lo que facilita la movilización de cuadrillas de trabajo, equipos y materiales entre estos dos frentes de obra; no obstante, la similitud de las actividades constructivas permite que la planificación de los trabajos se organice por frentes o fases, optimizando la programación del personal y los recursos técnicos del contratista.

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada coordinación técnica y operativa en cada sede, se solicita que el contratista disponga de un director de obra, quien estará encargado de la dirección y seguimiento de las actividades realizadas en los dos inmuebles. Esta disposición permite asegurar la presencia de personal técnico responsable en las obras, al tiempo que se mantiene la ejecución bajo un único contratista, lo que favorece la optimización en la adquisición y suministro de

materiales, así como en la planificación general de los recursos y desplazamientos requeridos para la ejecución de las intervenciones.

Si bien el presente proceso se rige bajo el principio de libre concurrencia y está abierto a la participación de oferentes a nivel nacional, su estructuración técnica y jurídica ha sido diseñada para garantizar que las Mipymes del Departamento del Chocó cuenten con condiciones reales de acceso y competitividad. Para ello, los requisitos habilitantes se han definido de manera proporcional al riesgo y alcance del mantenimiento, permitiendo la acreditación de experiencia por actividades facilitando así que el tejido empresarial regional pueda concurrir de manera individual o a través de figuras asociativas. En consecuencia, la agrupación de actividades no pretende restringir el mercado, sino establecer un esquema de ejecución eficiente que, al tiempo que convoca al mercado nacional, nivela el campo de juego para que la capacidad instalada en el territorio participe activamente en condiciones de equidad y pluralidad.

En este contexto, la centralización de la ejecución de las intervenciones en un solo contratista permite una coordinación más eficiente de los frentes de trabajo, una planeación integral de las actividades y una administración unificada de los recursos técnicos y humanos requeridos para la ejecución de las adecuaciones. De igual manera, este esquema facilita el seguimiento y control por parte de la Entidad y de la Interventoría o Supervisión, al contar con un único responsable de la ejecución contractual.

En consecuencia, la estructuración del proceso bajo una ejecución agrupada permite la centralización de la ejecución de las intervenciones en un solo contratista con una coordinación más eficiente de los frentes de trabajo, optimizar la movilización de personal, equipos y materiales, fortalecer el control sobre los cronogramas de ejecución. Bajo estas consideraciones, la agrupación de las adecuaciones en un mismo proceso contractual se configura como la alternativa que garantiza mayor eficiencia técnica y operativa, al tiempo que contribuye al cumplimiento oportuno de los objetivos institucionales.

1.2.1. Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto

Objeto:

Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste la adecuación y mantenimiento de las sedes de la Delegación Departamental del Chocó, de la Registraduría Especial de Quibdó - Chocó y de la Registraduría Municipal de El Carmen de Atrato – Chocó.

Alcance:

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

Las actividades contempladas serán las siguientes:

Delegación Departamental de Chocó y Registraduría Especial de Quibdó

- Desmonte y reemplazo de cielo raso
- Desmonte de tejas plásticas tipo canaleta

- Demolición piso existente
- Desmonte y reemplazo de luminarias incrustadas
- Inspección, revisión, destape y limpieza de red hidrosanitarias y sifones existentes
- Demolición pañetes
- Limpieza de canales, bajantes de aguas lluvias
- Suministro e instalación de teja termo acústica
- Suministro y revisión de red eléctrica
- Pintura 2 manos de pintura para cielo rasos
- Resane, lijada y pintura tipo koraza, 3 manos para exteriores
- Resane, lijada y pintura esmalte doméstico, a color (3) manos para puertas, ventanas, rejas y estructura metálica.
- Resane, lijada y pintura vinilo 3 manos sobre muros interiores
- Estuco interior
- Pañete impermeabilizado muros 1:3
- Mantenimiento aire acondicionado existentes
- Suministro e instalación cerámica
- Suministro e instalación de aviso institucional en aluminio
- Aseo general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
1095.74 m2	1095.74 m2	901.78 m2

Registraduría Municipal de El Carmen de Atrato

- Desmonte y reemplazo de cielo raso
- Desmonte de lámparas incrustadas
- Inspección, revisión, destape y limpieza de red hidrosanitarias y sifones existentes
- Demolición pañetes
- Limpieza de canales, bajantes de aguas lluvias
- Suministro e instalación mueble para lavamanos
- Suministro e instalación de hoja puerta en madera con marco
- Mantenimiento de puertas y ventanas existentes
- Revisión y desmonte de puntos eléctricos existentes
- Estuco plástico impermeabilizante
- Resane, lijada y pintura muros interiores
- Resane, lijada y pintura muros exteriores
- Pañete impermeabilizado muros
- Aseo general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
100,66 m2	100,66 m2	100,66 m2

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

1.2.2. Características de los productos

Durante la ejecución de las actividades, se deberán utilizar herramientas manuales y eléctricas en buen estado, personal calificado y elementos de protección personal requeridos, cumpliendo con la normativa vigente en seguridad y salud en el trabajo (Decreto 1072 de 2015) igualmente, se deberá implementar la señalización y el aislamiento de las áreas intervenidas, con el fin de no afectar la operación normal de las sedes y garantizar la seguridad de funcionarios y usuarios.

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

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

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

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

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

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

1.2.3. Especificaciones de calidad

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

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

La entrega de las áreas intervenidas deberá realizarse en condiciones de limpieza, libres de escombros y en correcto estado de funcionamiento. El contratista deberá otorgar una garantía mínima sobre las actividades ejecutadas, de conformidad con la normativa vigente y atender oportunamente cualquier requerimiento derivado de fallas atribuibles a la ejecución de los trabajos.

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

1.2.4. Condiciones especiales de entrega

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

1.2.5. Tiempos de entrega

El plazo de ejecución total es de cuatro (4) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

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

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

1.3. REGULATORIO:

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

1.3.1 Supervisión e interventoría

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

1.3.2 Normativa urbanística y de licenciamiento

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

1.3.3 Normativa técnica aplicable

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

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

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

1.3.4 Normativa ambiental

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

- Ley 99 de 1993
- Decreto Ley 2811 de 1974
- Decreto 1076 de 2015
- Ley 1252 de 2008
- Decreto 2981 de 2013
- Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 (gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD)
- Resolución 2184 de 2019 (código de colores para la separación de residuos)
- Ley 1259 de 2008 (comparendo Ambiental)

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

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

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

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

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

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

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

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

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

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

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

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR	CONTRATISTA
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA MARIA INMACULADA DE MERCADOTECNIA Y LA INSTITUCION EDUCATIVA POLICARPA SALAVARRIETA EN SUS SEDES ANTONIA SANTOS Y ESPIRITU SANTO DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA DEPARTAMENTO DEL QUINDIO	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCSTIVAS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA	$ 136.059.127	LICICON SAS
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNIICPAL DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ	MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE INSTITUCIÓN EDUCATIVA Y ESCENARIOS DEPORTIVOS EN EL MUNICIPIO DE NUEVO COLÓN BOYACÁ	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL MUNICIPO DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ.	$ 363.994.600	UT DE PROYECTOS RECREATIVOS
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE CAJICÁ	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y REHABILITACION DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINSITRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	$ $581.265.306,41	INVERSIONES DAJUSANCHEZ S.A.S
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LAS PLANTAS FÍSICAS DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES GRANADA SEDE A EL CHUZO, GRANADA SEDE FARALLONES, GRANADA SEDE CUEVA SANTA, GRANADA SEDE MAL PASO	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 784.118.206,00	CONSORCIO INTERNAVAS

			Y MIGUEL ANTONIO CARO SEDE PRINCIPAL UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO EL REMANSO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES			
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	ALCALDÍA MUNCIPIO DE MOSQUERA	MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA	$ 639.363.511	CONSORCIO EDIFICACIONES MSOQUERA 2025
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNICIPO DE DUITAMA	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ	$ 639.948.129,93	CS COLEGIOS CDE

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Se determino una muestra de posibles proveedores para realizar el estudio de la oferta del actual proceso, se realizaron consultas en la plataforma Secop II de procesos similares adelantados por entidades públicas, de igual forma cómo se realizaron consultas a través de páginas web relacionadas con el objeto a contratar. A partir de allí, se estableció una muestra de posibles empresas que pueden prestar el servicio requerido en la contratación que se pretende como las cuales podrían servir de referencia:

EMPRESA
MARFIG
MARRERO ASESORIAS Y SERVICIOS SAS
UELHYN MAYRELL CORREA ORTIZ
CYCO INGENIERIA SAS
EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS
CODEING SAS
VALSAN CONSTRUCCIONES
CONSORCIO INTERNAVAS
COINTPRO INGENIERIA S.A.S
INTEROBRASCIVIL S.A.S
CONSTRUCCIONES ARES SAS
CONSORCIO G2

4. ESTUDIO DE MERCADO.

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

El valor se estimó en la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS ($578.958.622)**, incluido AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos, tasas y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal, discriminado de la siguiente manera: Delegación Departamental del Chocó y Registraduría Especial de Quibdó – Chocó, por un valor de **QUINIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS ($541.617.630**) **M/CTE**; Registraduría Municipal de El Carmen de Atrato– Chocó, por un valor de **TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($37.340.992) M/CTE**.

En cada uno de los valores se encuentran incluidos los costos directos, AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal.

SEDES	VALOR
DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ Y REGISTRADURÍA ESPECIAL DE QUIBDÓ – CHOCÓ REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE EL CARMEN DE ATRATO, (CHOCÓ)	**$541.617.630**
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE EL CARMEN DE ATRATO - CHOCÓ	**$37.340.992**
TOTAL	**$578.958.622**

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

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

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ Y REGISTRADURIA ESPECIAL DE QUIBDÓ

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario de referencia	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m²	133,90	21.499	2.878.748
1.2	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS INCLUYE RETIRO Y DISPOSICION FINAL SC	un	50,00	17.080	854.000
1.3	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m	30,00	5.804	174.120
1.4	INSPECCIÓN, REVISIÓN Y LIMPIEZA DE SIFONES Y RED HIDROSANITARIA	m	60,00	146.503	8.790.180
1.5	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE MOBILIARIO DE OFICINA EXISTENTE, INCLUYE ARCHIVADORES, MOBILIARIO Y TRASIEGO GENERAL DE ELEMENTOS.	un	85,00	9.930	844.050
1.6	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	20,00	13.860	277.200
1.7	DESMONTE VENTANAS (INCLUYE CARGUE Y RETIRO)	un	3,00	11.850	35.550
1.8	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE AVISO INSTITUCIONAL	un	2,00	151.664	303.328
1.9	DEMOLICIÓN DE MESÓN	m²	60,00	7.044	422.640
1.10	DESMONTE DE TEJAS PLASTICAS TIPO CANALETA	m²	60,00	17.890	1.073.400
1.11	DESMONTE DE CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO. INCLUYE ESTRUCTURA, CABALLETE, CARGUE Y RETIRO.	m²	390,00	21.216	8.274.240
1.12	CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	20,00	22.931	458.620
1.13	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	460,00	18.844	8.668.240
1.14	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	m	60,00	36.388	2.183.280
1.15	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE POCETA PARA LAVAPLATOS EXISTENTE. INCLUYE DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE GRIFERÍA.	un	1,00	49.135	49.135
1.16	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	420,00	18.405	7.730.100
	Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				**43.016.799**
2	**CUBIERTAS**				
2.1	CABALLETE ARTICULADO TEJA TERMO ACUSTICA UPVC 2.5MM BLANCO	ml	70,00	77.635	5.434.450
2.2	TEJA TRANSPARENTE NO.4	m²	75,00	40.715	3.053.625

2.3	TEJA TERMO ACUSTICA	m²	450,00	57.465	25.859.250
2.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BAJANTES AGUAS LLUVIAS. INCLUYE ACCESORIOS, SOLDADURAS, PINTURA EN BLANCO Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU FUNCIONAMIENTO.	ml	20,00	67.439	1.348.780
2.5	MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3mm SIMILAR O IGUAL AL MANTO ZATAL 600X1 DE FIBERGLASS PARA PLACA DE VIGA CANAL INCLUYE RESANE DE FISURAS CON SIKA GRAAUT, PLACO K86 E IMPRIMACIÓN CON EMULSIÓN ASFÁLTICA	m²	180,00	55.032	9.905.760
2.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASPRIMER Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES.	m	65,00	109.323	7.105.995
	Total, CUBIERTAS				**52.707.860**
3	**CIELORRASOS**				
3.1	CIELORRASO FIBRA MINERAL 60CMX60CM	m²	450,00	156.135	70.260.750
	Total, CIELORRASOS				**70.260.750**
4	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
4.1	SUMINISTRO INST. VENTANA FIJA EN VIDRIO TEMPLADO DE SEGURIDAD (6MM)	m²	4,00	163.437	653.748
	Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS				**653.748**
5	**RED SANITARIA**				
5.1	TUBERÍA PVCS 2	m	60,00	20.981	1.258.860
5.2	RED AGUAS LLUVIAS PVC A.LL. 4"	m	50,00	32.158	1.607.900
5.3	CONEXION A RED EXISTENTE AGUAS LLUVIAS PVC A.LL. 4"	glb	1,00	763.386	763.386
5.4	SUMINISTRO E INST. DE REJILLAS PARA SIFÓN DE PISO 2 Y 3" EN PVC	un	30,00	23.584	707.520
	Total, RED SANITARIA				**4.337.666**
6	**RED ELÉCTRICA**				
6.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO PANEL LED DE 60X60 DE SOBREPONER LUZ BLANCA, 48W.	un	95,00	154.165	14.645.675
6.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BOMBILLA LED DE ROSCA LUZ BLANCA, 20W.	un	15,00	42.334	635.010
6.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BALA LED DE SOBREPONER/INCRUSTAR LUZ BLANCA, 24W	un	15,00	55.984	839.760
6.4	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO Y TUBERÍA PVC 3/4 PARA SU BUEN	un	7,00	80.731	565.117

	FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO				
6.5	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	60,00	37.398	2.243.880
6.6	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´	un	15,00	80.291	1.204.365
6.7	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´ 220V PARA AIRE ACONDICIONADO	un	15,00	142.251	2.133.765
6.8	REUBICACIÓN DE PUNTOS DE VOZ, DATOS, CORRIENTE REGULADA Y CORRIENTE NORMAL, INCLUYE DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE MATERIALES, GARANTIZANDO EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO REUBICADO.	un	20,00	77.221	1.544.420
6.9	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4 INSTALADA DONDE SEA NECESARIO	m	60,00	11.878	712.680
6.10	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA EMT 3/4´	un	3,00	54.074	162.222
6.11	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	10,00	43.093	430.930
6.12	SUMINISTRO E INSTALACION SALIDA PUNTO TOMACORRIENTE GFCI PVC 3/4	un	3,00	124.251	372.753
6.13	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	2,00	132.046	264.092
6.14	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	2,00	114.834	229.668
6.15	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	7,00	60.327	422.289
6.16	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4 INSTALADA DONDE SEA NECESARIO.	m	283,15	11.723	3.319.322
6.17	DESMONTE DE TUBERÍA PVC Y/O EMT RED ELÉCTRICA	m	50,00	15.553	777.650
6.18	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #8 PARA RED ELÉCTRICA.	m	10,00	39.673	396.730
6.19	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #10 PARA RED ELÉCTRICA.	m	17,00	28.073	477.241
6.20	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #12 PARA RED ELÉCTRICA.	m	300,00	21.873	6.561.900
6.21	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 15A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	26.118	26.118
6.22	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	30,00	37.918	1.137.540
6.23	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 25A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	52.768	52.768
6.24	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 40A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	2,00	65.918	131.836

6.25	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 63A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	2,00	109.218	218.436
6.26	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	30,00	26.918	807.540
6.27	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 15A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	4,00	33.918	135.672
6.28	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE PASO DE 15X15X10 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS.	un	9,00	70.120	631.080
6.29	DESMONTE Y RETIRO DE TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN Y/O TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA EMPOTRADOS Y/O SOBREPUESTOS EN MURO. INCLUYE LEVANTAMIENTO DE CABLEADO, ENCINTADO.	un	2,00	53.257	106.514
6.30	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 100A BIFÁSICO 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTLACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO.	un	1,00	334.997	334.997
6.31	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 80A BIFÁSICO 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTLACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO.	un	2,00	321.997	643.994
6.32	TABLERO BIFÁSICO CON PUERTA DE 12 CTOS	un	1,00	664.240	664.240
6.33	TABLERO TRIFASICO CON PUERTA Y ESPACIO PARA TOTALIZADOR DE 24 CTO	un	1,00	834.240	834.240
6.34	DISEÑO TABLERO ELÉCTRICO	glb	1,00	4.500.000	4.500.000
6.35	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA 250 MCM COBRE THHN	m	10,00	388.473	3.884.730
6.36	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 4/0 PARA RED ELÉCTRICA.	m	12,00	336.073	4.032.876
6.37	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 3/0 PARA RED ELÉCTRICA.	m	12,00	343.513	4.122.156
6.38	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 2/0 PARA RED ELÉCTRICA.	m	5,00	314.805	1.574.025
6.39	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 1/0 PARA RED ELÉCTRICA.	m	12,00	254.229	3.050.748
6.40	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 4 PARA RED ELÉCTRICA.	m	10,00	76.073	760.730
6.41	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 6 PARA RED ELÉCTRICA.	m	10,00	51.873	518.730
6.42	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER TERMOMAGNÉTICO DE CAJA MOLDEADA MCCB TRIPOLAR 225A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	341.897	341.897
6.43	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER TERMOMAGNÉTICO DE CAJA MOLDEADA	un	1,00	230.897	230.897

	MCCB TRIPOLAR 125A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.				
6.44	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER TERMOMAGNÉTICO DE CAJA MOLDEADA MCCB TRIPOLAR 75A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	242.897	242.897
	Total, RED ELÉCTRICA				**66.924.130**
7	**CARPINTERÍA MADERA**				
7.1	PUERTA CON MARCO 0.76-1.10M	un	10,00	615.428	6.154.280
7.2	MUEBLE DE COCINA EN MELAMINA 1,60 X 0,50M	glb	2,00	1.012.541	2.025.082
	Total, CARPINTERÍA MADERA				**8.179.362**
8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ESTANTERÍA FIJA Alto: 2.00 m Ancho: 0.92 m Fondo: 0.40 m ARCHIVO	un	30,00	501.478	15.044.340
8.2	SUMINISTRO INST. ESTRUCTURA METALICA CON TUBO ESTRUCTURAL CUADRADO 10X4CM	m	40,00	194.578	7.783.120
8.3	VENTANA FIJA EN ALUMINIO TIPO PERSIANA (DISEÑO POR DEFINIR) DIFERENTES MEDIDAS	m²	6,00	594.125	3.564.750
8.4	VENTANA CORREDIZA AL. 1.2X1.2M VIDRIO 3MM	un	5,00	433.336	2.166.680
8.5	FACHADA PARA MOSTRADOR 0.30M X 1.50M EN VIDRIO TEMPLADO 6MM CON HERRAJES EN ACERO INOXIDABLE	un	6,00	501.479	3.008.874
8.6	BARANDA EN ACERO INOXIDABLE PARA ESCALERAS. INCLUYE SUMINISTRO, INSTALACIÓN, SOPORTES Y TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA SU INSTALACIÓN.	m	20,00	361.584	7.231.680
8.7	PUERTA DOBLE EN VIDRIO TEMPLADO 10mm SÓCALO 10 CM ALUMINIO, SOPORTES EN ACERO INOX, MANIJA TUBO 3/4"ACERO, CHAPA PLANA MEDECO O SIMILAR	m²	3,00	694.215	2.082.645
	Total, CARPINTERÍA METÁLICA				**40.882.089**
9	**PINTURAS**				
9.1	PINTURA 2 MANOS DE PINTURA PARA CIELO RASOS (2 MANOS DE VINILO TIPO 2)	m²	400,00	25.784	10.313.600
9.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	450,00	29.458	13.256.100
9.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	250,00	26.854	6.713.500
9.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPEROR A VINILTEX TIPO 1	m²	575,25	28.145	16.190.394
9.5	ESTUCO INTERIOR	m²	420,00	40.936	17.193.120
	Total, PINTURAS				**63.666.174**

10	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	450,00	43.680	19.656.000
	Total, CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				19.656.000
11	**SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS**				
11.1	MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTES (INCLUYE DESMONTES, MONTAJE Y REPOSICIÓN DE ELEMENTOS PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO).	un	1,00	322.247	322.247
	Total, SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**322.247**
12	**PISOS**				
12.1	ALISTADO DE PISO 4CM	m²	300,00	25.000	7.500.000
12.2	GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	70,00	16.914	1.183.980
12.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PISO CERÁMICA DE USO INSTITUCIONAL ANTIDESLIZANTE 45.8X45.8CM IGUAL O SIMILAR AL EXISTENTE.	m²	80,00	54.601	4.368.080
12.4	PISO GRES FORMATO 30X30CM	m²	250,00	67.394	16.848.500
	Total, PISOS				**29.900.560**
13	**CAPITULO ADICIONALES**				
13.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE AVISO INSTITUCIONAL DE 3.0X0.7 M, EN LONA FLEXIBLE CON PERFILES EN ALUMINIO, SEGÚN NORMA DPN, PARA COLOCAR EN LA FACHADA	un	2,00	1.320.514	2.641.028
	Total, CAPITULO ADICIONALES				**2.641.028**
14	**HONORARIOS**				
14.1	ASEO GENERAL	glb	1,00	621.458	621.458
	Total, HONORARIOS				**621.458**
	Total, COSTOS DIRECTOS				**403.770.411**

	COSTOS INDIRECTOS		**Vr. AIU de referencia**		
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	$	100.942.603
		IMPREVISTOS	2%	$	8.075.408
		UTILIDAD	6%	$	24.226.225
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.				$	537.014.647
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	$	4.602.983

Valor Presupuesto DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ Y REGISTRADURÍA ESPECIAL DE QUIBDÓ -CHOCÓ (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)	$ 541.617.630

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SEDE DE LA DREGISTRADURIA MUNICIPAL DE CARMEN DE ATRATO - CHOCÓ

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario de referencia	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m2	57,00	18.844	1.074.108
1.2	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS INCLUYE RETIRO Y DISPOSICION FINAL SC	un	7,00	8.971	62.797
1.3	INSPECCIÓN, REVISIÓN, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	m	5,00	146.503	732.515
1.4	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m2	54,00	21.499	1.160.946
	Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				**3.030.366**
2	**CUBIERTAS**				
2.1	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	m	14,00	36.338	508.732
2.2	FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL 28 HASTA 0,3M SEGÚN DISEÑO INCLUYE EPOXICO IGUAL O SUPERIOR A SIKAFLEX 1A	m	50,00	137.403	6.870.150
	Total, CUBIERTAS				**7.378.882**
3	**CIELORASOS**				
3.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORASO PVC láminas BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m2	57,00	79.018	4.504.026
	Total, CIELORRASOS				**4.504.026**
4	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
4.1	ESPEJO MARCO 50X90CM. INCLUYE MARCO DE METAL O MADERA	un	1,00	397.958	397.958
4.2	ACCESORIOS CROMADOS PARA BAÑO (6UN)	un	1,00	250.056	250.056
4.3	SUMINISTRO INST. MUEBLE PARA LAVAMANOS.	un	1,00	1.261.900	1.261.900
	Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.909.914**
5	**CARPINTERÍA MADERA**				
5.1	HOJA PUERTA EN MADERA CON SU MARCO, DIFERENTES ANCHOS, (INCLUYE MARCO, CERRADURA Y ACABADOS SEMILUSTRE).	un	1,00	818.153	818.153
	Total, CARPINTERÍA MADERA				**818.153**

6	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
6.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m²	14,00	68.257	955.598
6.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	7,00	71.009	497.063
	Total, CARPINTERÍA METÁLICA				**1.452.661**
7	**RED ELÉCTRICA**				
7.1	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	7,00	37.398	261.786
	Total, RED ELÉCTRICA				**261.786**
8	**PINTURAS**				
8.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	133,98	26.942	3.609.608
8.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	40,00	29.531	1.181.240
8.3	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS EXTERIORES	m²	40,00	16.700	668.000
8.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA. (T)	m²	13,00	31.056	403.728
	Total, PINTURAS				**5.862.576**
9	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
9.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	50,00	42.738	2.136.900
	Total, CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**2.136.900**
10	**HONORARIOS**				
10.1	ASEO GENERAL	glb	1,00	482.063	482.063
	Total, HONORARIOS				**482.063**
	Total, COSTOS DIRECTOS				**$ 27.837.327**
	COSTOS INDIRECTOS			**Vr. AIU de referencia**	
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN		25%	$ 6.959.332
		IMPREVISTOS		2%	$ 556.747
		UTILIDAD		6%	$1.670.240
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.					$ 37.023.646
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19%	$317.346
Valor Presupuesto REGISTRADURÍA MUNICIPAL CARMEN DE ATRATO (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$ 37.340.992**
VALOR TOTAL (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$578.958.622**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de la **Delegación Departamental del Chocó, Registraduría Especial de Quibdó – Chocó y Presupuesto Registraduría Municipal de El Carmen de Atrato, Chocó.**

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

Reconociendo que la determinación de los componentes del A.I.U. depende del análisis particular de cada entidad en relación con el presupuesto estimado y las características de la obra a realizar, se consideró pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

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

ENTIDAD	No. PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	200-00-B-COFAC-BACOF-2025	2025	$ 140.000.000	30%
ALCALDIA DE MANIZALES	MC-002-2026	2026	$ 500.000.000	37%
ICBF NARIÑO	ICBF-MC-008-2025-NAR	2025	$ 315.000.000	32%
TOTAL, PROMEDIO AIU				**33%**

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto. Este análisis considera la agrupación de múltiples sedes según su cercanía geográfica, lo que permite optimizar la gestión de los recursos. En este sentido, se concluye que el porcentaje del 33% se ajusta de manera razonable a las necesidades de administración, a la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y a la expectativa de una utilidad adecuada para el contratista. Dicho porcentaje se sustenta en los siguientes aspectos:

1. **Incremento en la complejidad administrativa**

La ejecución simultanea o escalonada de múltiples frentes de obra bajo un mismo contrato, exige una mayor capacidad de coordinación, supervisión y control, lo que incrementa la carga administrativa del contratista. Esto incluye gestión documental, control de programación, manejo de personal en diferentes ubicaciones y seguimiento técnico de cada sede a intervenir.

2. **Mayor dedicación y estructura de personal**

La agrupación de sedes conlleva la necesidad de contar con un equipo técnico y administrativo con mayor dedicación para la planificación global, el control de avances, la gestión de los recursos,

consolidación de la información y toma de decisiones a nivel multi – sede, lo cual incrementa los costos de administración.

3. Aumento en los costos logísticos y operativos:

Aunque las sedes se agrupan por cercanía, la ejecución de múltiples puntos implica mayores costos asociados a desplazamientos, transporte de materiales, equipos y personal de apoyo, así como la coordinación de actividades en diferentes ubicaciones, lo cual incrementa los costos indirectos del contrato.

4. Incremento en los riesgos e imprevistos:

La intervención en varias sedes bajo un mismo contrato amplia la exposición a riesgos operativos, técnicos y logísticos, tales como retrasos por condiciones particulares de cada sede, interferencias en la ejecución, variaciones en cantidades de obra y condiciones no previstas. Esto justifica un ajuste en el componente de imprevistos dentro del AIU.

5. Ampliación del plazo y mayor exigencia en la gestión contractual

La ejecución de múltiples obras dentro de un mismo contrato puede implicar mayores tiempos de ejecución o una programación más exigente, lo que incrementa la permanencia del personal administrativo y técnico de coordinación, impactando los costos asociados a la administración del contrato.
En consecuencia, el porcentaje de AIU del 33% se considera razonable y proporcional frente a las nuevas condiciones del contrato, garantizando la adecuada ejecución de las obras, la cobertura de los costos indirectos asociados y el equilibrio económico del contrato, en concordancia con los principios de planeación y responsabilidad

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y en observancia de los principios de planeación, responsabilidad, economía y transparencia que rigen la contratación estatal, la entidad efectuó la estimación del presupuesto oficial mediante una metodología técnica sustentada en el análisis detallado de precios unitarios, debidamente soportados en herramientas especializadas de reconocida idoneidad y aceptación en el sector de la construcción a nivel nacional.

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

En lo que respecta al componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (A.I.U.), y ante la inexistencia de una disposición normativa que establezca un porcentaje fijo aplicable a los contratos de obra pública, la entidad adelantó un análisis comparativo de procesos contractuales de naturaleza similar desarrollados por entidades públicas del orden nacional. Dicho ejercicio permitió identificar

rangos porcentuales razonables y acordes con las condiciones del mercado, adoptándose un porcentaje que guarda proporcionalidad con la complejidad del proyecto, los riesgos previsibles, las cargas administrativas del contratista y la expectativa legítima de utilidad.

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

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones
Proyectó: Stefania Lemos Valois– Profesional Universitario Mantenimiento y Construcciones

ANEXOS
Anexo 1 - Presupuesto

Referencias

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Producto Interno Bruto (PIB) – Enfoque de la producción. Resultados trimestrales y anuales.
Bogotá D.C., 2026.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Indicadores económicos alrededor de la construcción.
Bogotá D.C., 2026.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCIV/bol-ICOCIV-ene2026.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Índice de Precios al Consumidor (IPC). Boletines técnicos.
Bogotá D.C., 2026.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ene2026/bol-IPC-ene2026.pdf

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

Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
Indicadores de Desempeño Fiscal
Bogotá D.C., 2025.
Disponible en: https://www.minhacienda.gov.co

Presidencia de la República de Colombia.
Decreto 0159 de 2026. Por el cual se fija el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026.

Bogotá D.C., 2026.
Disponible en: https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa