ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN PARA LA MÍNIMA CUANTÍA – ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE MADRID, CUNDINAMARCA Y LA REGISTRADURIA DISTRITAL EDIFICIO CÓRDOBA

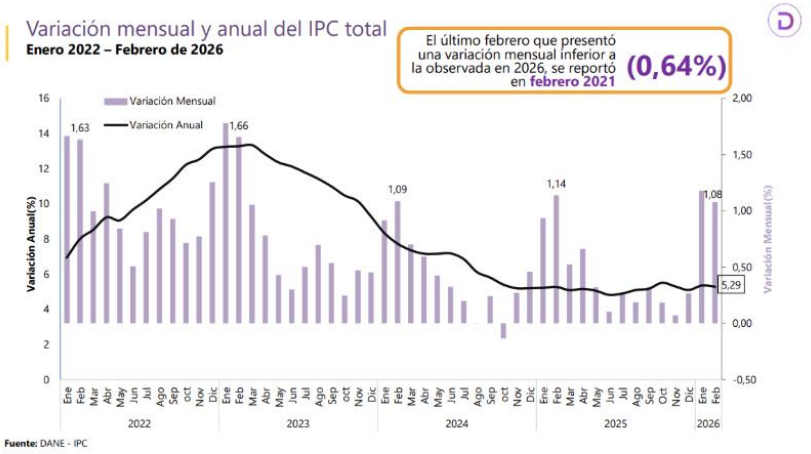
I. ANALISIS DEL SECTOR

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

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

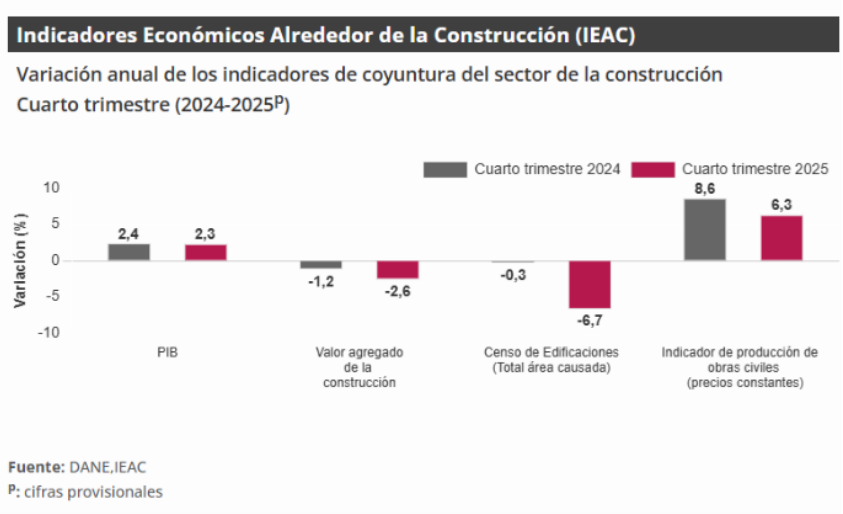
1.1. ECONÓMICO:

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



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%.

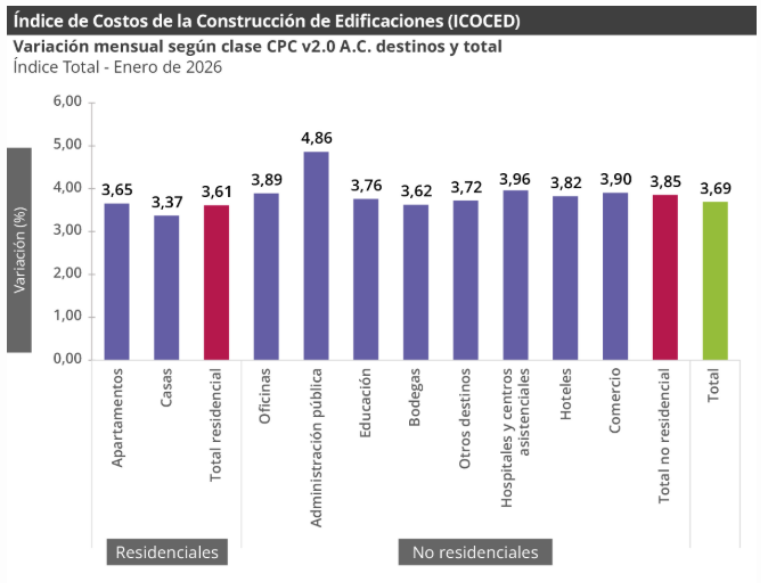


En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales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

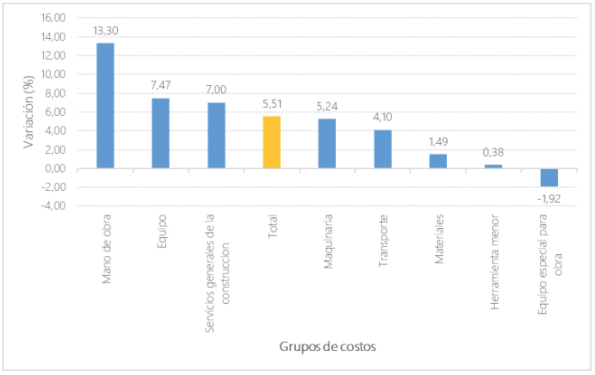
Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue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

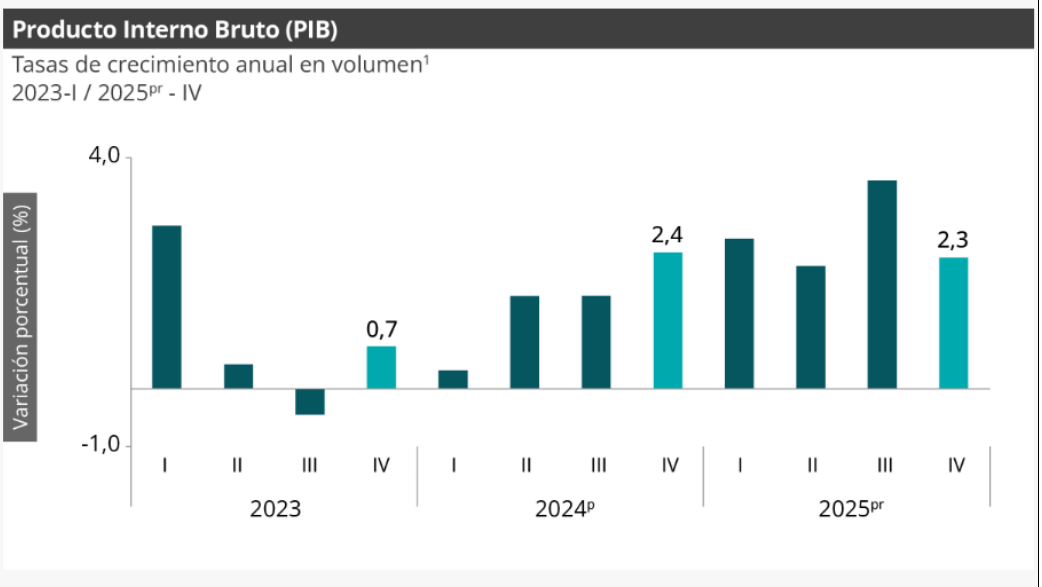
- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **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

Información cuarto trimestre 2025pr

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



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

Colombia (Nacional)

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

1.2. TÉCNICO:

En el marco de la estructuración del presente proceso contractual, la Entidad efectuó un análisis técnico, logístico y operativo de las intervenciones proyectadas en la sede de la Registraduría Distrital Edificio Córdoba y la Registraduría Municipal de Madrid, Cundinamarca, 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 Registraduría Distrital Edificio Córdoba - Bogotá y la Registraduría Municipal de Madrid – Cundinamarca, 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 las sedes ubicadas en la ciudad de Bogotá – Cundinamarca y en el Municipio de Madrid - Cundinamarca, 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, facilitando la estandarización de procesos constructivos y la optimización de los recursos técnicos y humanos requeridos para su desarrollo.

Adicionalmente, desde el punto de vista territorial, las sedes localizadas en el departamento de Cundinamarca presentan condiciones favorables de conectividad y cercanía geográfica entre sí, lo que permite su agrupación dentro de un mismo frente contractual. En el caso la Registraduría Distrital Edificio Córdoba, Bogotá y la Registraduría Municipal de Madrid se encuentran aproximadamente a 31 kilómetros, con un tiempo estimado de desplazamiento de una hora y quince minutos. , lo que facilita la movilización de cuadrillas de trabajo, equipos y materiales entre estos dos frentes de obra. 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.

Así mismo, la cercanía territorial existente entre Bogotá y los municipios de Cundinamarca favorece la articulación logística y operativa de las actividades constructivas, permitiendo que la planificación de los trabajos se organice por frentes o fases de ejecución, optimizando la programación del personal, la disponibilidad de materiales y el uso eficiente de los recursos del contratista.

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada coordinación técnica y operativa en las diferentes sedes que conforman la agrupación, se prevé que el contratista disponga del personal técnico requerido para atender simultáneamente los distintos frentes de intervención, asegurando la dirección, supervisión y seguimiento permanente de las actividades en cada uno de los municipios. Esta disposición permite mantener la ejecución bajo un único contratista, lo cual favorece la optimización en la adquisición y suministro de materiales, la logística de transporte y almacenamiento, así como la planificación integral de los recursos necesarios para la adecuada ejecución de las intervenciones.

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 Registraduría Distrital de Bogotá- Bogotá (Edificio Córdoba) y Municipal de Madrid – Cundinamarca

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:

Actividades:

Registraduria Distrital Edificio Córdoba – Bogotá, Cundinamarca

- Desmonte cielo raso
- Limpieza canales y bajantes de agua lluvia
- Desmonte de lamparas incrustradas
- Suministro e instalación de cubierta en policarbonato
- Cambio de cielo raso en Drywall
- Divisiones de oficina en vidrio y accesorios en acero.
- Suministro e instalación lámparas Led
- Suministro e instalación de puertas de madera.
- Pintura interior a 3 manos tipo 1
- Suministro e instalación de piso SPC y guarda escobas
- Mantenimiento de Ascensor
- Aseo general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
1.272,64 m2	4.341,24 m2	400 m2

Actividades:

Registraduría Municipal de Madrid - Cundinamarca

- Desmonte de cielo raso.
- Suministro e instalación de cielo raso.
- Mantenimiento Red Sanitaria.

- Instalación de luminaria led 60cm x 60cm.
- Mantenimiento escalera metálica
- Pintura interior a 3 manos tipo 1
- División de oficina en vidrio
- Cambio de sanitario y lavamanos
- Puerta en madera
- Aseo general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
103 m2	103 m2	103 m2

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

1.2.2. Características de los productos

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

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

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

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

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

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

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

1.2.3. Especificaciones de calidad

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

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

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

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

1.2.4. Condiciones especiales de entrega

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

1.2.5. Tiempos de entrega

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

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

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

1.3. REGULATORIO:

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

1.3.1 Supervisión e interventoría

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

1.3.2 Normativa urbanística y de licenciamiento

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

1.3.3 Normativa técnica aplicable

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

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

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

1.3.4 Normativa ambiental

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

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

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

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

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

- Ley 1562 de 2012, por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo), en lo relacionado con la implementación obligatoria del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
- Resolución 0312 de 2019, que establece los estándares mínimos del SG-SST.
- Ley 9 de 1979 y Resolución 2400 de 1979 (Estatuto de Seguridad Industrial), en lo relacionado con condiciones de higiene y seguridad en los lugares de trabajo.

- Resolución 4272 de 2021, cuando las actividades impliquen trabajo en alturas.
- Ley 361 de 1997 y Decreto 1077 de 2015, en lo relativo a accesibilidad para personas con discapacidad

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

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

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

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

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

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

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

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR	CONTRATISTA
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	REPARACIONES LOCATIVAS DE LAS CASAS DE CULTURA, BIBLIOTECAS Y BIENES CULTURALES ADSCRITOS A LA SECRETARÍA DE CULTURA Y CIVISMO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES DE LA CASA DE CULTURA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 428.559.376,00	CONSROCIO FG CACOM4
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS FE Y ALEGRIA SEDE B CENTRO EDUCATIVO FANNY GONZÁLEZ FRANCO Y BOSQUES DEL NORTE, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 389.150.627,00	CONSORCIO G2
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LAS PLANTAS FÍSICAS DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES GRANADA SEDE A EL CHUZO, GRANADA SEDE FARALLONES, GRANADA SEDE CUEVA SANTA, GRANADA SEDE MAL PASO Y MIGUEL ANTONIO CARO SEDE PRINCIPAL UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO EL REMANSO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 784.118.206,00	CONSORCIO INTERNAVAS
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS ANDRES BELLO Y SANTO DOMINGO SAVIO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 371.958.731,24	INGESOLUCIONES-INGENIERIA Y SOLUCIONES S.A.S B.I.C

2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DE LA I.E SIETE DE AGOSTO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INSTITUCIONE EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	$ 797.279.127,00	CONSORCIO G2

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Se determinó 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 como 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 **DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS**

($261.831.358) M/CTE, incluido AIU e IVA sobre la utilidad, los cuales equivalen a **149.54 SMLMV** de la actual vigencia, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

SEDES	VALOR
REGISTRADURÍA DISTRITAL EDIFICIO CÓRDOBA (BOGOTÁ) Y REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE MADRID, (CUNDINAMARCA).	$261.831.358
TOTAL	$261.831.358

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:

REGISTRADURIA DISTRITAL EDIFICIO CÓRDOBA – BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE CIELO RASO INCLUYE ESTRUCTURA, CARGUE Y RETIRO SC	m²	10,00	18.840	188.400
1.2	LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS. EDF. CORDOBA	m	25,00	36.338	908.450
1.3	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS INCLUYE RETIRO Y DISPOSICION FINAL SC	un	40,00	8.971	358.840
1.4	TRASIEGO DE MUEBLES EXISTENTES	glb	1,00	2.102.744	2.102.744
1.5	DEMOLICIÓN ENTREPISO SUPERBOARD ESTRUCTURA MADERA	m²	45,00	54.464	2.450.880
1.6	DEMOLICIÓN PAÑETES.	m²	18,00	17.440	313.920

	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**6.323.234**

2	**MAMPOSTERIA**				
2.1	MURO DRYWALL DOBLE CARA E=12CM	m²	10,00	113.578	1.135.780
2.2	ALFAJIA DE CONCRETO	ml	80,00	103.356	8.268.480
	Total MAMPOSTERIA				**9.404.260**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	MANTENIMIENTO CUBIERTA POLICARBONATO	m²	10,00	18.298	182.980
3.2	ESTRUCTURA METALICA PARA INSTALACION DE POLICARBONATO, REFUERZO	m²	90,00	52.644	4.737.960
3.3	CUBIERTA EN LÁMINA DE POLICARBONATO ALVEOLAR 8 MM	m²	90,00	204.245	18.382.050
	Total CUBIERTAS				**23.302.990**

4	**CIELORRASO**				
4.1	CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	100,00	95.026	9.502.600
	Total CIELORRASO				**9.502.600**

5	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
5.1	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	35,00	29.540	1.033.900
5.2	SUMINISTRO INST. DIVISIÓN EN VIDRIO LAMINADO 4+4 INCLUYE HERRAJES Y ACCESORIOS	m²	50,00	365.117	18.255.850
5.3	SUMINISTRO INST. PUERTA CORREDIZA VIDRIO LÁMINADO 4+4 8MM, CON SISTEMA CORREDIZO SUPERIOR. INCLUYE HERRAJES Y ACCESORIOS, CERRADURA TIPO PICO DE LORO Y BARRA duplicado 1	m²	8,00	650.260	5.202.080
5.4	MALLA PLÁSTICA MULTIUSOS 20MM X 20MM H100CM CON FIJACIÓN	m²	20,00	32.695	653.900
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**25.145.730**

6	**RED ELECTRICA**				
6.1	INST. LAMPARA LED REDONDA (INCRUSTAR O SOBREPONER) 24W	un	14,00	55.984	783.776

6.2	REINSTALACION DE LAMPARAS LED EN BUEN ESTADO, EN EL CIELO RASO NUEVO. SC	un	4,00	16.056	64.224
6.3	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE SALIDAS PARA LUMINARIA, DATOS E INSTALACIONES EN CIELO RASO EXISTENTE	un	14,00	34.161	478.254
6.4	ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 2X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	6,00	46.797	280.782
6.5	SUMINISTRO INST. RED ELÉCTRICA CU THWN No. 12 AWG. FASE, NEUTRO Y TIERRA	m	15,00	12.901	193.515
6.6	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	6,00	129.312	775.872
6.7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	25,00	21.759	543.975
	Total RED ELECTRICA				**3.120.398**

7	**CARPINTERÍA MADERA**				
7.1	HOJA PUERTA MADECOR 0.76-1.10M	un	2,00	579.441	1.158.882
7.2	PANEL DECORATIVO PARA RECUBRIMIENTO MUROS 3D	m²	30,00	176.279	5.288.370
7.3	PANEL AGLOMERADO LAMINADO DOBLE CARA 15MM	ml	15,00	61.812	927.180
	Total CARPINTERÍA MADERA				**7.374.432**

8	**CARPINTERIA METALICA**				
8.1	SUMINISTRO INST. ESTRUCTURA METALICA CON TUBO ESTRUCTURAL CUADRADO 10X4CM	m²	90	140.609	12.654.810
	Total CARPINTERIA METALICA				**12.654.810**

9	**PINTURA**				
9.1	PINTURA 3 MANOS DE PINTURA PARA CIELO RASOS (2 MANOS DE VINILO TIPO 2)	m²	110,00	20.846	2.293.060
9.2	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	50,00	18.354	917.700
9.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPEROR A VINILTEX TIPO 1	m²	400,00	25.091	10.036.400
	Total PINTURA				**13.247.160**

10	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**

10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	6,00	51.632	309.792
10.2	IMPERMEABILIZACION DE MUROS INTERNOS CON SIKA IMPER MUR O SIMILAR	m²	6,00	23.595	141.570
10.3	PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	6,00	30.426	182.556
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**633.918**

11	**ASEO**				
11.1	ASEO GENERAL	glb	1,00	859.590	859.590
	Total ASEO				**859.590**

12	**PISOS**				
12.1	GUARDAESCOBA PISO VINILICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm 7.5CM RÍGIDO	m	30,00	11.262	337.860
12.2	SUMINISTRO E INSTALACION PISO VINILICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm	m²	45,00	231.328	10.409.760
	Total PISOS				**10.747.620**

13	**ADICIONALES**				
13.1	MANTENIMIENTO Y ARREGLO DE ASCENSORES	un	2,00	10.437.000	20.874.000
13.2	REUBICACIÓN PUNTO CERTIFICADO DE VOZ Y DATOS, C REG Y C. NOR.	un	4,00	77.221	308.884
	Total ADICIONALES				**21.182.884**

Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA DISTRITAL				**143.499.626**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**143.499.626**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN	20%	28.699.925
		IMPREVISTOS	2%	2.869.993
		UTILIDAD	6%	8.609.978
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				**183.679.522**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	1.635.896
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**185.315.418**

REGISTRADURIA MUNICIPAL DE MADRID - CUNDINAMARCA

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS	un	2	10.081	20.162
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS DE TODO TIPO DE MATERIAL Y POSTERIOR REINSTALACIÓN SI SE REQUIERE	un	6	12.362	74.172
1.3	DEMOLICIÓN PLACA MACIZA	m2	2	65.000	130.000
1.4	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m2	115	15.294	1.758.810
1.5	DESMONTE LAMPARAS EXISTENTES	un	25	8.562	214.050
1.6	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL MOBILIARIO DE OFICINA EXISTENTE (INCLUYE PANELERÍA, SUPERFICIES DE TRABAJO, ARC	gbl	1	454.580	454.580
1.7	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	15	14.269	214.035
1.8	DESMONTE Y RETIRO DE BARANDAS EXISTENTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO.	m	6	12.400	74.400
1.9	DEMOLICIÓN MUROS 0.15-0.25M, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m2	3	23.212	69.636
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**3.009.845**

2	**MAMPOSTERIA**				
2.1	MUROS SUPERBOARD DOBLE CARA E/12.ESPESOR 8mm, INCLUYE MASILLA CON SUPERMASTICK, PINTURA VINILO 3 MANOS, ACCESORIOS Y SOPORTES.	m²	6,00	160.000	960.000
	Total MAMPOSTERIA				**960.000**

3	**CIELORASOS**				
3.1	CIELO RASO MODULAR EN LAMINAS DE PVC BLANCO MATE	m²	125,00	74.746	9.343.250
	Total CIELORASOS				**9.343.250**

4	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
4.1	CERÁMICA FORMATO 30X60CM PARA MUROS	m²	12,00	74.068	888.816
4.2	ESPEJO MARCO 50X90CM. INCLUYE MARCO DE METAL O MADERA	un	2,00	114.735	229.470

4.3	CERRADURA PARA PUERTA DE OFICINAS IGUAL O SUPERIOR A YALE.	un	1,00	55.839	55.839
4.4	SUMINISTRO E INSTALACION DE TAPA REGISTRO PVC, INCLUYE INSTALACION.	un	1,00	13.825	13.825
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.187.950**

5	**RED SANITARIA**				
5.1	SUMINISTRO INST. YEE 2	un	5,00	20.571	102.855
5.2	SUMINISTRO INST. YEE 4	un	1,00	47.893	47.893
5.3	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 2", INCLUYE ACCESORIOS.	m	5,00	22.903	114.515
5.4	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 4". INCUYE ACCESORIOS	m	5,00	45.000	225.000
5.5	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 2", INCLUYE ACCESORIOS.	m	5,00	22.903	114.515
5.6	PUNTO SANITARIO PVC DE 4". INCLUYE ACCESORIOS.	un	1,00	63.841	63.841
5.7	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 3", INCLUYE ACCESORIOS.	m	6,00	29.059	174.354
5.8	PUNTO DESAGUE 3" y 4" (incluye regata en el piso y pared junto con resane)	un	1,00	76.189	76.189
5.9	PUNTO DESAGUE 2" (incluye regata en el piso y pared junto con resane)	un	1,00	63.841	63.841
5.10	SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	un	1,00	78.072	78.072
5.11	SALIDA SANITARIA INHODORO 4	un	1,00	104.523	104.523
	Total RED SANITARIA				**1.165.598**

6	**RED ELECTRICA**				
6.1	INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	22	109.175	2.401.850
6.2	SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	4	74.376	297.504
6.3	SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	12	99.259	1.191.108
6.4	SUMINISTRO INST. CABLE CU THWN No. 10 AWG.	m	60	6.615	396.900
6.5	SALIDA LUMINARIA EN TECHO	un	22	21.282	468.204
6.6	TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4 INCRUSTADA, INCLUYE REGATA, RESANE Y TUBERÍA. C	m	30	17.145	514.350
6.7	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30	25.000	750.000
	Total RED ELECTRICA				**6.019.916**

7	**CARPINTERIA DE MADERA**

7.1	HOJA PUERTA EN MADERA CON SU MARCO, DIFERENTES ANCHOS, (INCLUYE MARCO, CERRADURA Y ACABADOS SEMILUSTRE).	un	2,00	536.514	1.073.028
	Total CARPINTERIA DE MADERA				**1.073.028**

8	**CARPINTERÍA METALICA**				
8.1	BARANDA EN ACERO INOXIDABLE PARA ESCALERA. INCLUYE SUMINISTRO, INSTALACIÓN, SOPORTES Y TODOS LOS ACCESORIOS NECESARIOS PARA SU INSTALACIÓN.	m	3,50	290.700	1.017.450
8.2	MANTENIMIENTO ESCALERA METALICA	m	6,00	215.000	1.290.000
8.3	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	7,00	50.471	353.297
	Total CARPINTERÍA METALICA				**2.660.747**

9	**PINTURA**				
9.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	260,00	20.651	5.369.260
9.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	50,00	21.045	1.052.250
9.3	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS EXTERIORES	m²	50,00	37.181	1.859.050
	Total PINTURA				**8.280.560**

10	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	50,00	48.339	2.416.950
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**2.416.950**

11	**ADICIONALES**				
11.1	SUMINISTRO E INSTACIÓN DE SILLA CON RUEDAS Y BRAZOS GIRATORIA PARA FUNCIONARIOS.	un	4,00	518.000	2.072.000
13.2	VENTANILLA EN VIDRIO TEMPLADO DE 5MM (DOS FRANJAS DE 20 CM O UNA DE 40CM) Y POSTIGO EN TUBO DE ACERO INOXIDABLE DE 60CM A CADA 75 CM. INSTALADO SOBRE LA SUPERFICIE EN GRANITO, INCLUYE HERRAJES DE INSTALACIÓN.	m2	15,00	266.167	3.992.505
13.3	SUMINISTRO DE SILLAS GERENCIALES	un	1,00	938.000	938.000
13.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN DE 11X30CM EN ACRÍLICO	un	9,00	16.400	147.600

13.5	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	2,00	657.901	1.315.802
13.6	SUMINISTRO INST. DIVISIÓN EN VIDRIO LAMINADO 4+4 INCLUYE HERRAJES Y ACCESORIOS	m²	20,00	345.095	6.901.900
13.7	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	20,00	35.316	706.320
13.8	SUMINISTRO DE SILLA GIRATORIA PARA MESA DE REUNIONES CON RUEDAS Y BRAZOS	un	8,00	369.000	2.952.000
13.9	SUMINISTRO E INST. DE POCETA PARA CUARTO DE ASEO	un	1,00	129.893	129.893
13.10	TUBERÍA PVC PRESIÓN 1/2" INCRUSTADA INCLUYE ACCESORIOS, REGATA Y RESANE.	m	7,00	11.173	78.211
13.11	SANITARIO PARA DISCAPACITADOS CON CISTERNA, IGUAL O SIMILAR AL TIPO AQUA DE CORONA, INCLUYE GRIFERÍA Y ACOPLE.	un	1,00	739.452	739.452
13.12	LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS IGUAL O SIMILAR AL TIPO FREE DE CORONA, INCLUYE GRIFERÍA Y MEZCLADOR.	un	1,00	83.803	83.803
13.13	JUEGO DE INCRUSTACIONES POR CUATRO UNIDADES.	un	1,00	108.800	108.800
13.14	COMBO SANITARIO SMART O SIMILAR	un	2,00	1.293.119	2.586.238
	Total ADICIONALES				**22.752.524**

10	**HONORARIOS**				
10.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	gbl	1,00	380.011	380.011
	Total HONORARIOS				**380.011**

	Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL DE MADRID			**59.250.379**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**59.250.379**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN	20%	11.850.076
		IMPREVISTOS	2%	1.185.008
		UTILIDAD	6%	3.555.023
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				**75.840.486**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	675.454
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**76.515.940**

VALOR TOTAL	**261.831.358**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de **Registraduría Distrital Edificio Córdoba - -Bogotá, Cundinamarca y la Registraduria Municipal de Madrid – Cundinamarca.**

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

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

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

ENTIDAD	No. PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	200-00-B-COFAC-BACOF-2025	2025	$ 140.000.000	30%
RAMA JUDICIAL DIR. SECCIONAL BARRANQUILLA	SAMC-005-2025	2025	$ 802.242.198	25%
MINISTERIO DE DEFENSA	MENOR-CUANTIA-006-2025-MDN-UGG-DA	2025	$ 1.423.500.000	29.1%
TOTAL, PROMEDIO AIU				**28%**

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto, asegurando que el porcentaje del 28% se alinea razonablemente con las necesidades de administración, la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y la expectativa de una utilidad razonable para el contratista.

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

La estructuración del presupuesto se realizó con base en información de mercado actualizada, empleando el sistema CONSTRUDATA – Construplan, lo que permitió

garantizar la coherencia técnica, suficiencia financiera y razonabilidad económica de cada uno de los ítems que componen el proyecto. Las actividades contempladas responden de manera directa a las necesidades funcionales y operativas de la respectiva sede, asegurando que el alcance definido se encuentre debidamente dimensionado y técnicamente justificado.

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

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

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra Latorre - Contratista Mantenimiento y Construcciones
Proyectó: Arq Lacides Ovalle, Profesional Universitario Mantenimiento y Construcciones

Referencias

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Producto Interno Bruto (PIB) – Enfoque de la producción. Resultados trimestrales y anuales.
Bogotá D.C., 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