ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS SEDES DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE BELÉN-BOYACÁ, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ-BOYACÁ, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PESCA-BOYACÁ. Y REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE ANOLAIMA-CUNDINAMARCA, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE-CUNDINAMARCA, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ-CUNDINAMARCA.

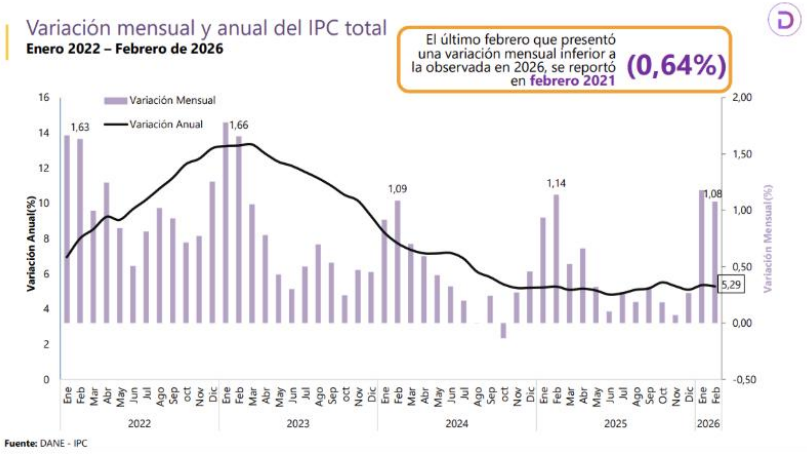
I. ANÁLISIS DEL SECTOR

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:

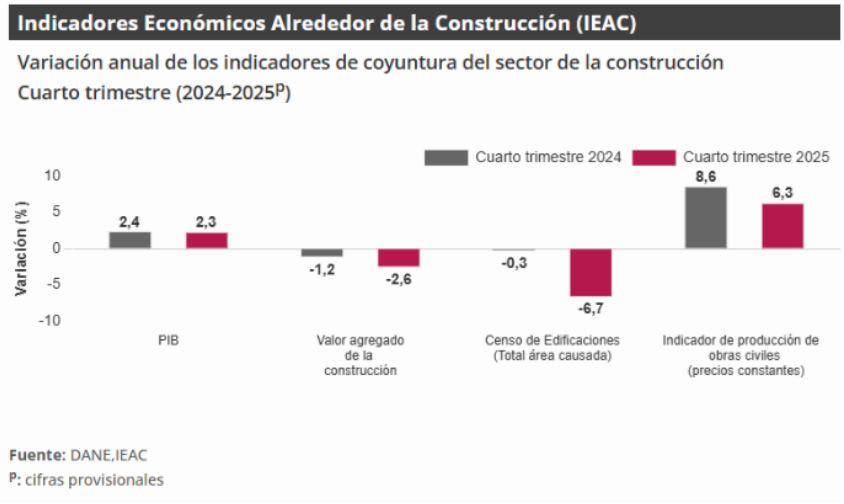
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

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%.

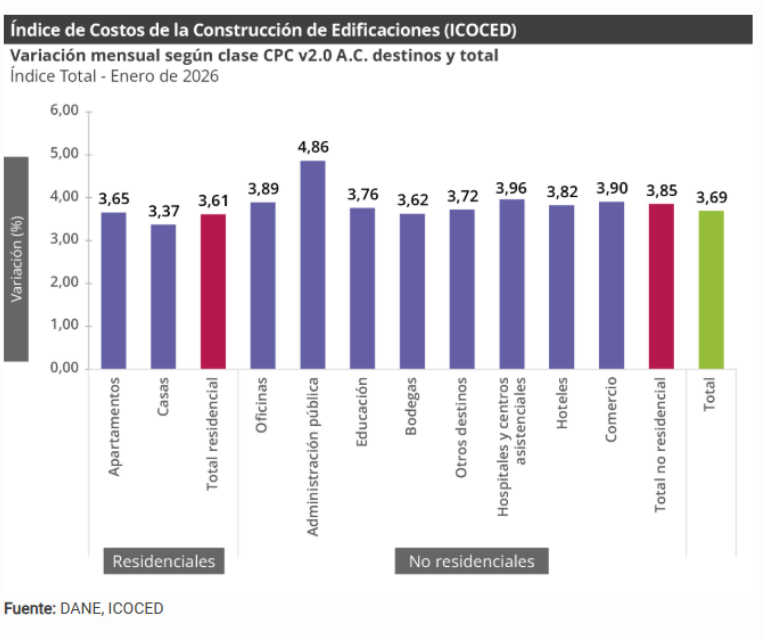


En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales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

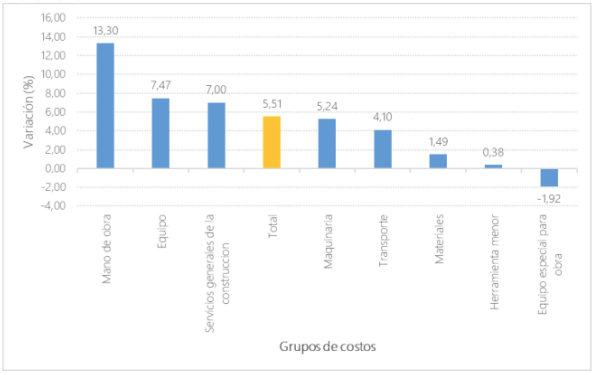
Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue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

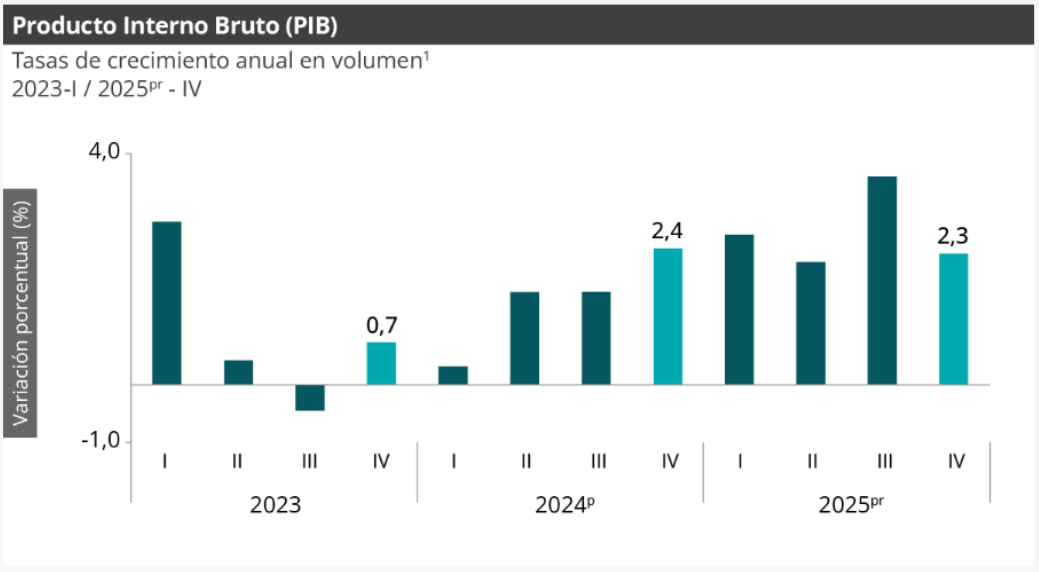
- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **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

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 los municipios Belén, Chiquinquirá, Pesca (Boyacá) y Anolaima, Lenguazaque, Zipaquirá (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 tres 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 las Obras de Belén, Chiquinquirá, Pesca (Boyacá) y Anolaima, Lenguazaque, Zipaquirá (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 los municipios de Belén, Chiquinquirá y Pesca en el departamento de Boyacá, así como en Anolaima, Lenguazaque y Zipaquirá en el departamento de 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 los departamentos de Boyacá y 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 del departamento de Boyacá, los municipios de Belén y Chiquinquirá se encuentran aproximadamente a 120 kilómetros, con un tiempo estimado de desplazamiento de dos horas y media, mientras que entre Chiquinquirá y Pesca se registra igualmente una distancia aproximada de 120 kilómetros y un tiempo de recorrido cercano a dos horas y media.

Por su parte, en el departamento de Cundinamarca, los municipios de Anolaima y Lenguazaque se encuentran a una distancia aproximada de 160 kilómetros, con un tiempo estimado de desplazamiento de tres horas y media, mientras que entre Lenguazaque y Zipaquirá existe una distancia cercana a 61 kilómetros, con un tiempo de recorrido aproximado de una hora y media.

Estas condiciones de conectividad territorial evidencian que las sedes que conforman la agrupación se encuentran dentro de un radio de desplazamiento inferior a cuatro (4) horas, lo que facilita la movilización de cuadrillas de trabajo, equipos, materiales y personal técnico entre los diferentes frentes de obra.

Así mismo, la cercanía territorial existente entre los departamentos de Boyacá y 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 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 las **Registradurías Municipales de Belén, Chiquinquirá, Pesca, (Boyacá). Y Registradurías Municipales de Anolaima, Lenguazaque, Zipaquirá, (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:

Registraduría Municipal de Belén (Boyacá)

- Desmonte cielo raso
- Suministro e instalación de cielo raso
- Resane, lijada y estuco a 3 manos de Pintura Interior.
- Cambio de luminarias led 60x60
- Pintura exterior
- Cambio manto impermeabilizante cubierta
- Cambio de Cubierta en fibrocemento.
- Aseo y limpieza general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
117 m2	105 m2	105 m2

Actividades:

Registraduría Municipal de Chiquinquirá (Boyacá)

- Desmonte Cielo Raso
- Suministro e instalación de cielo raso
- Cambio de mesón en granito de atención al público
- Suministro e instalación de luminarias 60x60
- Resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura interior
- Mantenimiento de ventanería
- Cambio de puertas en madera.
- Aseo y limpieza general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
140 m2	129 m2	129 m2

Actividades:

Registraduría Municipal de Pesca (Boyacá)

- Desmonte lámparas existentes
- Desmonte de cielo raso
- Suministro e instalación de lámparas led 60x60
- Suministro e instalación de cielo raso
- Resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura interior
- Resane, lijada y pintura tipo Koraza a 3 manos para exteriores
- Pañete impermeabilizado para muros
- Media puerta en vidrio templado
- Aseo y limpieza general

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
96,60 m2	91 m2	91 m2

Actividades:

Registraduría Municipal de Anolaima (Cundinamarca)

- Demolición de enchape muro y piso
- Resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura interior
- Mantenimiento Ventanas Existentes (Incluye Cambio De Los Elementos Necesarios Para Su Correcto Funcionamiento)
- Cambio de piso en cerámica y guarda escobas.
- Cambio de cielo raso.
- Mantenimiento y adecuación cercamiento circundante
- Iluminación de reflectores para el exterior de la sede
- Desmonte y montaje de puerta de acceso

- Adecuación para incorporación de espacio de bodega desmontando baños

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
195 m2	184 m2	184 m2

Actividades:

Registraduría Municipal de Lenguazaque (Cundinamarca)

- Desinstalación de lámparas
- Desinstalación y cambio de manto impermeabilizante.
- Resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura interior.
- Manto impermeabilizante para placa de cubierta
- Cambio de mueble de cocina
- Cambio de lámparas led 60cm x 60cm
- Aseo y limpieza General

Registraduría Municipal de Lenguazaque (Cundinamarca)

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
197 m2	190 m2	190 m2

Actividades:

Registraduria Municipal de Zipaquirá (Cundinamarca)

- Desmonte Lámparas Existentes
- Montaje Lámparas led 60x60
- Desmonte Cielo Raso Incluye Estructura
- Resane, lijada y estuco a 3 Manos de pintura interior
- Resane, Lijada y Pintura Tipo Koraza, 3 Manos para exteriores
- Manto impermeabilizante para placa de cubierta
- Desmonte y posterior montaje de nueva media puerta en vidrio templado
- Montaje de claraboyas para contribuir a la ventilación del patio
- Verificación y Corrección de puntos eléctricos
- Montaje puerta principal con previo desmonte de la anterior
- Cambio piso de tráfico alto
- Desmonte y montaje mesón granito
- Cambio puertas de madera.

Registraduría Municipal de Zipaquirá (Cundinamarca)

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
532 m2	510 m2	510 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.

Asimismo, 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. Las 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	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y ESCENARIOS	$ 363.994.600	UT DE PROYECTOS RECREATIVOS

			MUNICIPIO DE NUEVO COLÓN BOYACÁ	DEPORTIVOS DEL MUNICIPO DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ.		
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 DAJUSANCHE Z 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 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	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 EDIFICACIONE S 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

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. Las 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 DAJUSANCHE Z 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 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	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 EDIFICACIONE S 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 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 **QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($517.289.458,00) M/CTE,** incluido AIU e IVA sobre la utilidad, los cuales equivalen a **295,44 SMLMV** de la actual vigencia, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

SEDES	VALOR
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE BELÉN, (BOYACÁ).	$64.943.559
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ, (BOYACÁ).	$91.026.377
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PESCA, (BOYACÁ).	$30.024.296
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE ANOLAIMA, (CUNDINAMARCA).	$68.138.062
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE, (CUNDINAMARCA).	$63.157.165

REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ, (CUNDINAMARCA).	$199.999.999
TOTAL	$517.289.458

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:

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE BELÉN (BOYACÁ)	

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE DE MOBILIARIO EXISTENTE	gbl	1,00	750.000	750.000
1.2	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	65,00	18.844	1.224.860
1.3	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	12,00	8.971	107.652
1.4	DESMONTE DE CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO. INCLUYE ESTRUCTURA, CABALLETE, CARGUE Y RETIRO.	m²	120,00	21.216	2.545.920
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**4.628.432**

2	**PINTURAS**

2.1	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	195,21	26.942	5.259.457
2.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA IGUAL O SUPERIOR TIPO KORAZA, 3 MANOS Y ESTUCO PARA EXTERIORES IMPERMEABLE	m²	38,00	30.693	1.166.334
2.3	PINTURA BITUMINOSA DE ALUMINIO	m²	125,00	24.244	3.030.500
	Total PINTURAS				**9.456.291**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	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	120,00	55.032	6.603.840
3.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BAJANTES AGUAS LLUVIAS. INCLUYE ACCESORIOS, SOLDADURAS, PINTURA EN BLANCO Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU FUNCIONAMIENTO.	m	10,00	67.439	674.390
3.3	TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	120,00	58.500	7.020.000
	Total CUBIERTAS				**14.298.230**

4	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
4.1	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	5,00	259.374	1.296.870
4.2	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	7,00	29.544	206.808
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.503.678**

5	**CIELORRASO**				
5.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m²	65,00	79.018	5.136.170
	Total CIELORRASO				**5.136.170**

6	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
6.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	138,44	51.632	7.148.077
	Total CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**7.148.077**

7	**CARPINTERÍA METALICA**				
7.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	657.901	657.901
	Total CARPINTERÍA METALICA				**657.901**

8	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	12,00	154.165	1.849.980
	Total CARPINTERIA METALICA				**1.849.980**

9	**MOBILIARIO**				
9.1	PUESTO DE TRABAJO PARA FUNCIONARIO EN FORMA "LINEAL" DE MEDIDAS 140 X 60 CM. ESTRUCTURA METÁLICA Y SUPERFICIE EN TÁBLEX Y FÓRMICA, CON ARCHIVO DE 3 CAJONES	un	2,00	1.626.969	3.253.938
	Total MOBILIARIO				**3.253.938**

10	**HONORARIOS**				
10.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL BELÉN				**48.414.760**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**48.414.760**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	12.103.690
		IMPREVISTOS	2%	968.295
		UTILIDAD	6%	2.904.886
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				**64.391.631**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	551.928
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**64.943.559**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ (BOYACÁ)	

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE DE MOBILIARIO EXISTENTE	glb	1,00	1.100.000	1.100.000
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	10,00	13.860	138.600
1.3	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	20,00	8.971	179.420
1.4	DEMOLICIÓN DE MESÓN EN GRANITO	m	20,00	59.025	1.180.500
1.5	DESMONTE CIELO RASO	m²	160,00	18.844	3.015.040
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**5.613.560**

2	**PINTURAS**				
2.1	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	295,00	26.942	7.947.890

2.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	40,00	31.056	1.242.240
	Total PINTURAS				**9.190.130**

3	**RED SANITARIA**				
3.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	m	5,00	143.044	715.220
3.2	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	8,00	25.273	202.184
	Total RED SANITARIA				**917.404**

4	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
4.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	250,00	51.632	12.908.000
	Total CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**12.908.000**

5	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
5.1	CERRADURA POMO ACERO INOXIDABLE	un	12,00	87.000	1.044.000
5.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CORTINAS TIPO BLACKOUT.	m²	14,95	85.000	1.271.171
5.3	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO(T)	m²	8,00	29.544	236.352
5.4	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	6,00	259.374	1.556.244
5.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SUPERFICIE EN GRANITO NATURAL NEGRO BRILLADO.	m²	20,00	643.732	12.874.640
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**16.982.407**

6	**CIELORRASO**				
6.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m²	160,00	79.018	12.642.880
	Total CIELORRASO				**12.642.880**

7	**CARPINTERIA METALICA**				
7.1	PUERTA METALICA DE DOS HOJAS (Incluye marco, anclajes, cerradura de seguridad de manija, anticorrosivo , vidrios tipo espejo y pintura)	un	1,00	799.721	799.721
7.2	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m²	20,00	68.257	1.365.140
	Total CARPINTERIA METALICA				**2.164.861**

8	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	20,00	154.165	3.083.300
8.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BALA LED DE SOBREPONER/INCRUSTAR LUZ BLANCA, 24W	un	3,00	55.984	167.952
8.3	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30,00	37.398	1.121.940
8.4	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO Y TUBERÍA PVC 3/4 PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	un	3,00	80.731	242.193
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**4.615.385**

9	**CARPINTERÍA MADERA**				
9.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.51 - 0.75 M	un	4,00	585.636	2.342.544
	Total CARPINTERÍA MADERA				**2.342.544**

10	**HONORARIOS**				
10.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	UN	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL CHIQUINQUIRÁ	**67.859.234**

		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**67.859.234**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	16.964.809
		IMPREVISTOS	2%	1.357.185
		UTILIDAD	6%	4.071.554
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				**90.252.782**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	773.595
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**91.026.377**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE PESCA (BOYACÁ)	

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE MOBILIARIO EXISTENTE	glb	1,00	750.000	750.000
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	1,00	13.860	13.860
1.3	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	25,00	18.844	471.100
1.4	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	10,00	8.971	89.710
1.5	DESMONTE DE GUARDAESCOBAS	m	25,00	10.973	274.325
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**1.598.995**
2	**PINTURAS**				

2.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	35,00	30.693	1.074.255
2.2	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	146,86	26.942	3.956.833
2.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	13,15	31.056	408.338
	Total PINTURAS				**5.439.426**

3	**CUBIERTA**				
3.1	TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	14,62	58.500	855.120
	Total CUBIERTA				**855.120**

4	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
4.1	PUNTO AGUA FRÍA 1/2" INCRUSTADO. INCLUYE ACCESORIOS, PEGANTE, REGATA Y RESANE.	un	1,00	13.468	13.468
4.2	SUMNISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS, INCLUYE GRIFERÍA Y MEZCLADOR.	un	1,00	574.792	574.792
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				**588.260**

5	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	100,00	51.632	5.163.200
	Total CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**5.163.200**

6	**PISOS**				
6.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	25,00	20.041	501.025
	Total PISOS				**501.025**

7	**CIELORASO**

7.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m2	25,00	79.018	1.975.450
	Total CIELORASO				**1.975.450**

8	**CARPINTERIA METALICA**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	657.901	657.901
	Total CARPINTERIA METALICA				**657.901**

9	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
9.1	TUBERÍA EMT DESCOLGADA	m	30,00	89.412	2.682.351
9.2	TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4 INCRUSTADA, INCLUYE REGATA, RESANE Y TUBERÍA.	m	10,00	11.878	118.780
9.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	10,00	154.165	1.541.650
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**4.342.781**

10	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
10.1	CERRADURA PARA PUERTA DE OFICINAS	un	2,00	209.210	418.420
10.2	ESPEJO MARCO 50X90CM	un	1,00	360.165	360.165
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**778.585**

11	**HONORARIOS**				
11.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

	Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL PESCA			**22.382.806**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**22.382.806**

% Total Oficial del A.I.U. (33%)	ADMINISTRACIÓN	25%	5.595.702
	IMPREVISTOS	2%	447.656
	UTILIDAD	6%	1.342.968
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.			29.769.132
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)		19%	255.164
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)			**30.024.296**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE ANOLAIMA (CUNDINAMARCA)

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE MOBILIARIO EXISTENTE	glb	1,00	750.000	750.000
1.2	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	2,00	23.554	47.108
1.3	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	3,00	13.860	41.580
1.4	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	10,00	8.971	89.710
1.5	DESMONTE LAVAMANOS	un	2,00	73.392	146.784
1.6	DESMONTE DE GUARDAESCOBAS	m	25,00	10.973	274.325
1.7	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	115,00	18.844	2.167.060
1.8	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS. INCLUYE CARGUE.	m²	50,00	18.405	920.250

1.9	DESMONTE DE MANTO IMPERMEABILIZANTE CUBIERTA/TERRAZA. INCLUYE CARGUE Y RETIRO.	m²	20,00	23.661	473.220
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**4.910.037**
2	**PINTURAS**				
2.1	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	158,59	26.942	4.272.660
2.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	25,00	31.056	776.400
	Total PINTURAS				**5.049.060**
3	**MAMPOSTERÍA**				
3.1	MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	12,66	85.512	1.082.177
	Total MAMPOSTERÍA				**1.082.177**
4	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
4.1	CERRAMIENTO CON MALLA ESLABONADA	m	20,00	419.715	8.394.300
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				**8.394.300**
5	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	56,32	51.632	2.908.079
	Total CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**2.908.079**
6	**PISOS**				
6.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	25,00	20.041	501.025
6.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PISO CERÁMICA DE USO INSTITUCIONAL ANTIDESLIZANTE 45.8X45.8CM IGUAL O SIMILAR AL EXISTENTE.	m²	50,00	111.164	5.558.200
6.3	PLACA DE CONTRA PISO	m²	25,00	98.700	2.467.500

	Total PISOS				**8.526.725**

7	**CIELORASO**				
7.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m2	115,00	79.018	9.087.070
	Total CIELORASO				**9.087.070**

8	**CARPINTERIA METALICA**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	657.901	657.901
8.2	PUERTA LÁMINA COLD ROLLED CAL.16 PARA EXTERIORES REGISTRADURIA (Incluye marco, cerradura de seguridad y acabado)	un	2,00	635.276	1.270.552
8.3	PUERTA METALICA DE DOS HOJAS (Incluye marco, anclajes, cerradura de seguridad de manija, anticorrosivo , vidrios tipo espejo y pintura)	un	1,00	799.721	799.721
	Total CARPINTERIA METALICA				**2.728.174**

9	**RED ELÉCTRICA**				
9.1	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	3,00	114.834	344.502
9.2	MANTENIMIENTO PUERTA REJA ACCESO A LA EDIFICACIÓN	un	2,00	364.523	729.047
9.3	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	un	7,00	80.731	565.117
9.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	12,00	11.878	142.536
9.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	30,00	21.873	656.190
9.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	10,00	154.165	1.541.650
9.7	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	3,00	132.046	396.138
	Total RED ELÉCTRICA				**4.375.180**

10	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
10.1	CERRADURA POMO ACERO INOXIDABLE	un	3,00	87.000	261.000
10.2	MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3MM ZETAL FIBERGLASS	m²	20,00	55.032	1.100.640
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.361.640**

11	**HONORARIOS**				
11.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

12	**ANALISIS URBANO**				
12.1	SUMINISTRO Y ADECUACION ARBORIZACION PARA JARDINERA (Incluye retiro y suministro de tierra y siembra de prado y plantas)	m²	15,00	126.115	1.891.725
	Total ANALISIS URBANO				**1.891.725**

	Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL ANOLAIMA			**50.796.230**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**50.796.230**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	12.699.058
		IMPREVISTOS	2%	1.015.925
		UTILIDAD	6%	3.047.774
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				67.558.987
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	579.077
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**68.138.062**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE (CUNDINAMARCA)	

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total

1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE MOBILIARIO EXISTENTE	glb	1,00	750.000	750.000
1.2	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	2,00	23.554	47.108
1.3	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	5,00	13.860	69.300
1.4	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	20,00	8.971	179.420
1.5	DESMONTE LAVAMANOS	un	2,00	73.392	146.784
1.6	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE POCETA PARA LAVAPLATOS EXISTENTE. INCLUYE DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE GRIFERÍA.	un	2,00	49.135	98.270
1.7	DESMONTE DE MANTO IMPERMEABILIZANTE CUBIERTA/TERRAZA. INCLUYE CARGUE Y RETIRO.	m²	180,00	23.661	4.258.980
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**5.549.862**

2	**PINTURAS**				
2.1	PINTURA BITUMINOSA DE ALUMINIO	m²	180,00	24.244	4.363.920
2.2	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	240,03	26.942	6.466.893
2.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA IGUAL O SUPERIOR TIPO KORAZA, 3 MANOS Y ESTUCO PARA EXTERIORES IMPERMEABLE	m²	20,00	30.693	613.860
	Total PINTURAS				**11.444.673**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	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
	Total CUBIERTAS				**9.905.760**

4	**RED SANITARIA**				
4.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	m	3,00	143.044	429.132

	Total RED SANITARIA				**429.132**
5	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	149,79	51.632	7.734.032
	Total CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**7.734.032**
6	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**				
6.1	PUNTO AGUA FRÍA 1/2" INCRUSTADO. INCLUYE ACCESORIOS, PEGANTE, REGATA Y RESANE.	un	2,00	96.445	192.890
6.2	PUNTO AGUA CALIENTE LAVAMANOS	un	2,00	100.610	201.220
6.3	TUBERÍA PVCP 1 INCLUYE ACCESORIOS, REGATA Y RESANE	m	5,00	107.857	539.285
6.4	TUBERÍA PVCP 1 CONEXIÓN TANQUE ELEVADO PLÁSTICO, TUBERÍA PVC, ENTRADA 1/2" Y SALIDA 1", INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS DE CONEXIÓN	un	5,00	163.533	817.665
	Total INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				**1.751.060**
7	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
7.1	CERRADURA POMO ACERO INOXIDABLE	un	15,00	87.000	1.305.000
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**1.305.000**
8	**CARPINTERÍA EN MADERA**				
8.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.51 - 0.75 M	un	2,00	585.636	1.171.272
8.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE COCINETA DE 1.50 M DE ANCHO POR 0.53 M DE FONDO ; INCLUYE MUEBLE SUPERIOR, MUEBLE INFERIOR, MESÓN CON LAVAPLATOS	un	1,00	1.667.756	1.667.756
	Total CARPINTERÍA EN MADERA				**2.839.028**
9	**CARPINTERIA METALICA**				
9.1	PUERTA METALICA DE DOS HOJAS (Incluye marco, anclajes, cerradura de seguridad de manija, anticorrosivo , vidrios tipo espejo y pintura)	un	1,00	799.721	799.721
9.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	657.901	657.901

	Total CARPINTERIA METALICA				**1.457.622**

10	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
10.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	20,00	154.165	3.083.300
10.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	30,00	21.863	655.890
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**3.739.190**

11	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
11.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE INCRUSTAR, INCLUYE GRIFERÍA.	un	1,00	445.600	445.600
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				**445.600**

12	**HONORARIOS**				
12.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

	Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL LENGUAZAQUE			**47.083.022**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**47.083.022**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	11.770.756
		IMPREVISTOS	2%	941.660
		UTILIDAD	6%	2.824.981
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				62.620.419
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	536.746
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**63.157.165**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ (CUNDINAMARCA)	

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE MOBILIARIO EXISTENTE	glb	1,00	1.100.000	1.100.000
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	10,00	13.860	138.600
1.3	DEMOLICIÓN ESTRUCTURA DE CONCRETO, PLACA DE CONTRA PISO Y OTRAS. Incluye cargue y retiro.	m3	260,00	99.402	25.844.520
1.4	DEMOLICIÓN DE MESÓN EN GRANITO	m	10,00	59.025	590.250
1.5	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	30,00	8.971	269.130
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**27.942.500**
2	**PINTURAS**				
2.1	RESANE, LIJADA Y ESTUCO Y 3 MANOS DE PINTURA(2 MANOS TIPO 2 Y UNA MANO TIPO 1) SOBRE MUROS INTERIORES Y TECHOS, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR TIPO 1	m²	319,56	26.942	8.609.532
2.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA IGUAL O SUPERIOR TIPO KORAZA, 3 MANOS Y ESTUCO PARA EXTERIORES IMPERMEABLE	m²	30,00	30.693	920.790
2.3	PINTURA BITUMINOSA DE ALUMINIO	m²	250,00	24.244	6.061.000
	Total PINTURAS				**15.591.322**
3	**CUBIERTAS**				
3.1	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	200,00	55.032	11.006.400
3.2	REJILLA 5X3 TRAGANTE CÚPULA PLÁSTICA	un	2,00	44.744	89.488
3.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CLARABOYA CON VIDRIO TEMPLADO PARA CUBIERTA	m²	3,00	258.042	774.125
	Total CUBIERTAS				**11.870.013**
4	**PISOS**				

4.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PISO CERÁMICA DE USO INSTITUCIONAL ANTIDESLIZANTE 45.8X45.8CM IGUAL O SIMILAR AL EXISTENTE.	m²	258,94	111.164	28.784.853
4.2	PISO EN TABLÓN CÚCUTA ANTIDESLIZANTE DILATADO 5 CMS EN GRAVILLA LAVADA No. 1.	m²	30,00	103.905	3.117.150
	Total PISOS				**31.902.003**

5	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
5.1	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	5,00	259.374	1.296.870
5.2	CERRADURA POMO ACERO INOXIDABLE	un	15,00	87.000	1.305.000
5.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SUPERFICIE EN GRANITO NATURAL NEGRO BRILLADO.	m²	18,00	643.732	11.587.176
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**14.189.046**

6	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**				
6.1	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	5,00	25.273	126.365
6.2	TUBERÍA PVCP 1 INCLUYE ACCESORIOS, REGATA Y RESANE	m	25,00	107.857	2.696.425
	Total INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				**2.822.790**

7	**CONCRETOS MORTEROS Y PAÑETES**				
7.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	388,19	51.632	20.043.275
	Total CONCRETOS MORTEROS Y PAÑETES				**20.043.275**

8	**CARPINTERIA METALICA**				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduria)	un	1,00	657.901	657.901
8.2	PUERTA METALICA DE DOS HOJAS (Incluye marco, anclajes, cerradura de seguridad de manija, anticorrosivo , vidrios tipo espejo y pintura)	un	1,00	799.721	799.721
	Total CARPINTERIA METALICA				**1.457.622**

9	**CARPINTERIA MADERA**				
9.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.51 - 0.75 M	un	4,00	585.636	2.342.544
	Total CARPINTERIA MADERA				**2.342.544**

10	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
10.1	DESMONTE DE TUBERÍA PVC Y/O EMT RED ELÉCTRICA	m	85,00	15.553	1.322.005
10.2	DESMONTE DE INTERRUPTORES (DOBLE O SENCILLOS), TOMACORRIENTES (DOBLE O SENCILLOS), PUNTOS TELEFÓNICOS, DE DATOS O SIMILARES	un	20,00	15.553	311.060
10.3	DESMONTE DE CABLEADO RED ELÉCTRICA	m	120,00	27.541	3.304.920
10.4	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO Y TUBERÍA PVC 1/2 PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	un	6,00	80.906	485.436
10.5	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´	un	10,00	80.291	802.910
10.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	1,00	60.327	60.327
10.7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BOMBILLA LED DE ROSCA LUZ BLANCA, 20W.	un	5,00	42.334	211.670
10.8	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	30,00	154.165	4.624.950
10.9	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	20,00	43.093	861.860
10.10	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	110,00	21.873	2.406.030
10.11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 1/2	m	85,00	11.723	996.455
10.12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	5,00	11.878	59.390
10.13	DESMONTE Y RETIRO DE TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN Y/O TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA EMPOTRADOS Y/O SOBREPUESTOS EN MURO. INCLUYE LEVANTAMIENTO DE CABLEADO, ENCINTADO.	un	1,00	53.257	53.257
10.14	TABLERO TRIFASICO CON PUERTA Y ESPACIO PARA TOTALIZADOR DE 18 CTOS	un	1,00	635.881	635.881
10.15	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 80A BIFÁSICO 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO	un	2,00	321.997	643.994
10.16	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	10,00	26.918	269.180

10.17	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	4,00	36.668	146.672
10.18	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	37.918	37.918
10.19	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	79.118	79.118
10.20	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER TRIPOLAR 40A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	69.825	69.825
10.21	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE INSPECCIÓN DE 15X15 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS.	un	5,00	70.120	350.600
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**17.733.458**

11	**RED LÓGICA**				
11.1	CABLE UTP CAT 6 TENDIDO	m	1,00	6.550	6.550
11.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CABLE PARA TOMACORRIENTE REGULADO 3X12	m	120,00	12.910	1.549.200
11.3	SUMINISTRO E ISNTALACIÓN SALIDA VOZ Y DATOS CAT 6A - CAT 5E	gbl	1,00	504.065	504.065
11.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TOMACORRIENTE REGULADO	un	6,00	110.251	661.506
	Total RED LÓGICA				**2.721.321**

12	**HONORARIOS**				
12.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	un	1,00	482.063	482.063
	Total HONORARIOS				**482.063**

	Total COSTOS DIRECTOS RESGISTRADURIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ (CUNDINAMARCA)	**149.097.957**

		SUBTOTAL	**Vr. AIU de referencia**	**149.097.957**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	37.274.489

	IMPREVISTOS	2%	2.981.959
	UTILIDAD	6%	8.945.877
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.			198.300.282
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)		19%	1.699.717
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)			**199.999.999**

VALOR TOTAL	**517.289.458**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de **Registraduría Municipal Belén - Boyacá, Registraduría Municipal Chiquinquirá - Boyacá, Registraduría Municipal Pesca - Boyacá, Registraduría Municipal Anolaima - Cundinamarca, Registraduría Municipal Lenguazaque - Cundinamarca, Registraduría Municipal Zipaquirá 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 las obras a realizar, se consideró pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obras 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, asegurando que el porcentaje del 33% 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.

Para el proceso de contratación, se ha definido una estrategia de agrupación de sedes por cercanía geográfica, esta modificación en el alcance contractual implica un cambio sustancial en la estructura operativa, administrativa y logística requerida para la ejecución del proyecto.

En ese sentido, el porcentaje de AIU del 33% se justifica 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 – 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 obras 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 Simón Guiot Pinto 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