ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS SEDES DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SURATÁ - SANTANDER, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE MATANZA - SANTANDER, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE EL SOCORRO- SANTANDER

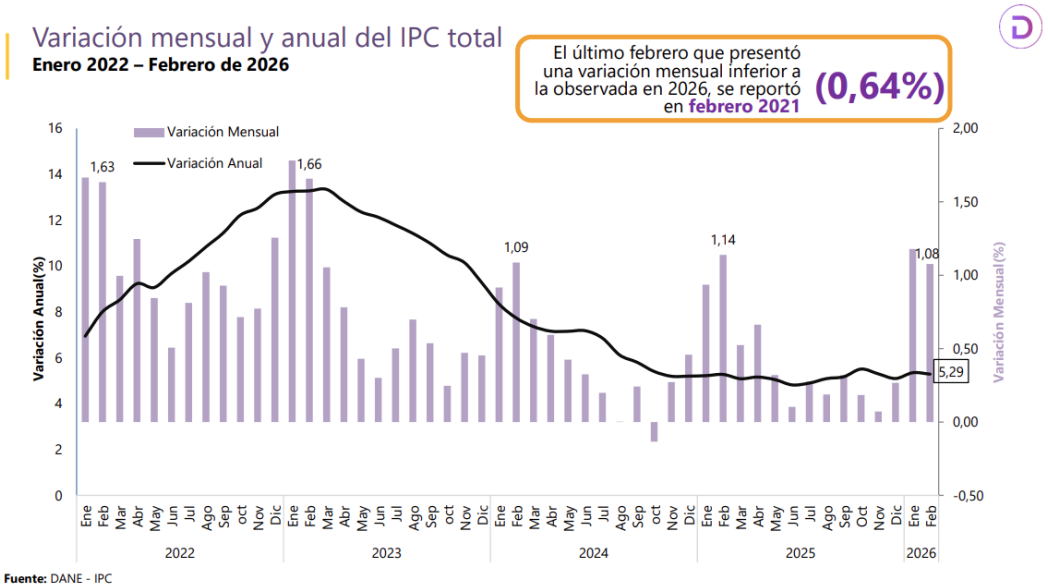
I. ANALISIS DEL SECTOR

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:

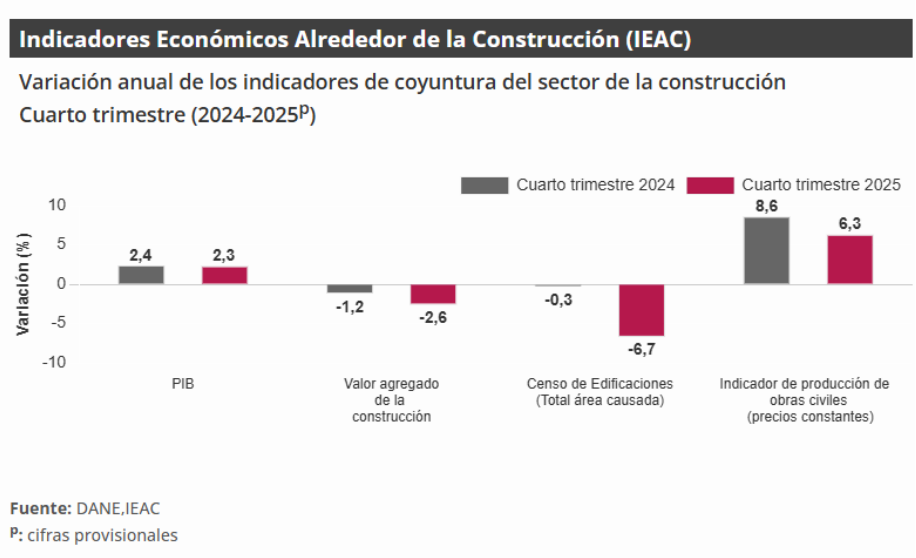
Las obras de mantenimiento y las actividades de construcción se encuadran principalmente dentro de la rama económica "Construcción" (incluye: edificaciones, obras de ingeniería civil y actividades especializadas para la construcción) y, en parte, en las actividades profesionales/servicios de apoyo y 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).



Fuente: DANE - IPC

En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se

observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

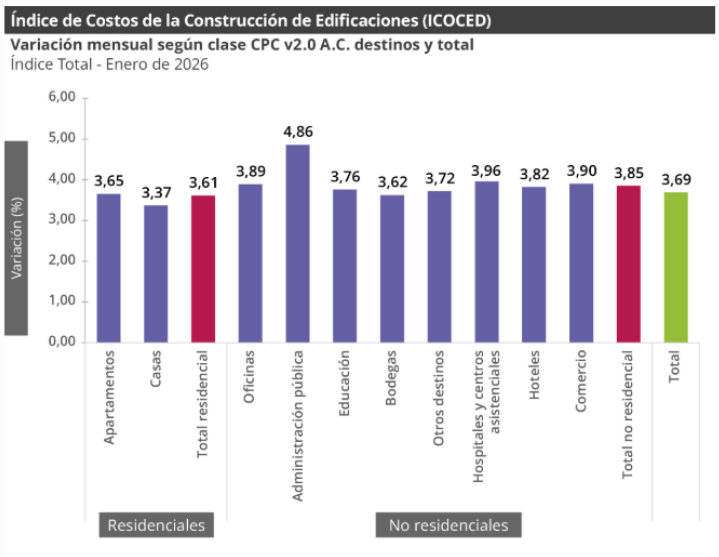


En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales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

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

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

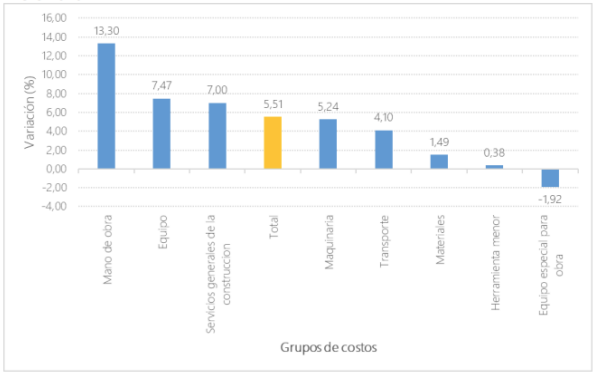
Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue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



Fuente: DANE, ICOCED

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

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



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

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

1.1.1. A Nivel Nacional:

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

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

1.1.2. Salario Mínimo

Incremento respecto a 2025

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

Efectos esperados sobre mantenimiento y construcción (nacional)

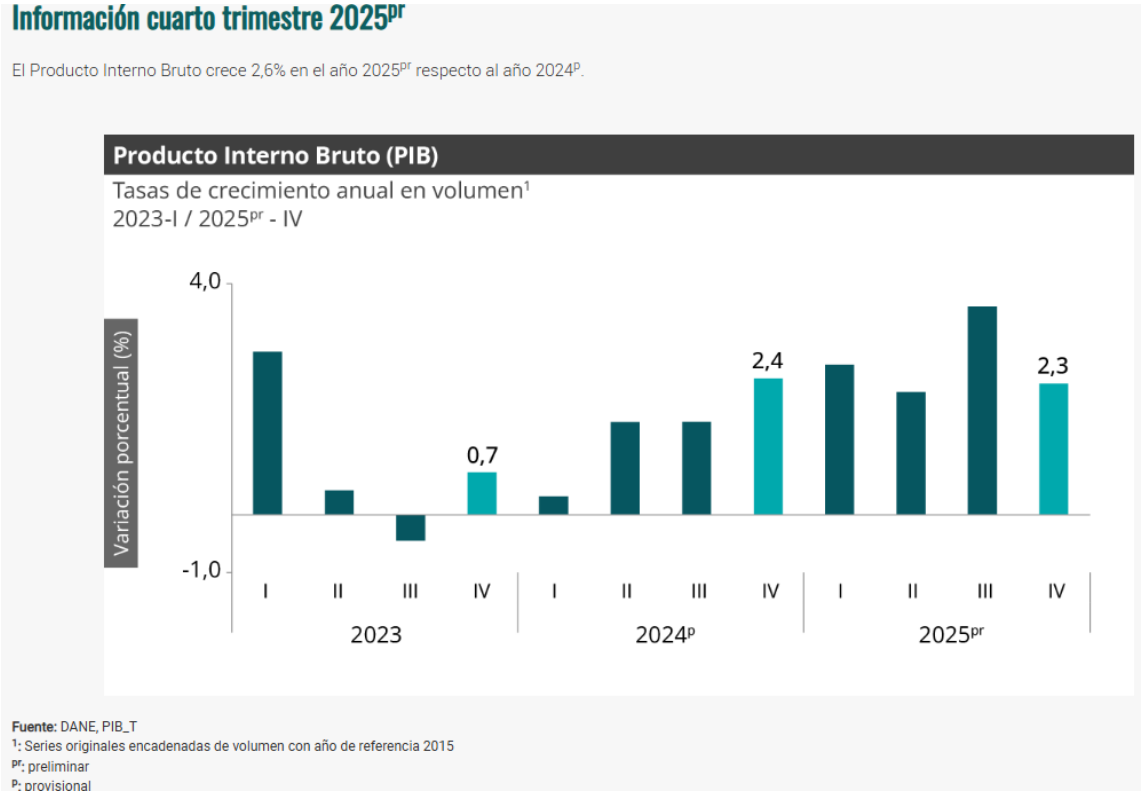
- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan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

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

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

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

1.1.3. Producto Interno Bruto



Colombia (Nacional)

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

1.2. TÉCNICO:

En el marco de la estructuración del presente proceso contractual, la Entidad efectuó un análisis técnico, logístico y operativo de las intervenciones proyectadas en los municipios de, Suratá, Matanza y El Socorro, en el departamento de Santander, 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 la Registraduría Municipal de Suratá - Santander, la Registraduría

Municipal de Matanza – Santander y la Registraduría Municipal de El Socorro (Santander) presentan condiciones técnicas y logísticas que permiten su ejecución bajo un mismo esquema contractual.

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

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

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

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

Adicionalmente, desde el punto de vista territorial, los municipios de Suratá y Matanza presentan una cercanía geográfica significativa, con una distancia aproximada de 8 kilómetros y un tiempo de desplazamiento cercano a 18 minutos entre ellos, lo que facilita la movilización de cuadrillas de trabajo, equipos y materiales entre estos dos frentes de obra. Por su parte, el municipio de El Socorro se ubica aproximadamente a 150 kilómetros de estos municipios, con un tiempo estimado de desplazamiento de alrededor de cuatro horas por carretera; no obstante, la similitud de las actividades constructivas permite que la planificación de los trabajos se organice por frentes o fases, optimizando la programación del personal y los recursos técnicos del contratista.

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada coordinación técnica y operativa en cada sede, se solicita que el contratista disponga de un director de obra, quien estará encargado de la dirección y seguimiento de las actividades realizados en los tres inmuebles. Esta disposición permite asegurar la presencia de personal técnico responsable en la obra, al tiempo que se mantiene la ejecución bajo un único contratista, lo que favorece la optimización en la adquisición y suministro de materiales, así como en la planificación general de los recursos y desplazamientos requeridos para la ejecución de las intervenciones.

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

En consecuencia, la estructuración del proceso bajo una ejecución agrupada permite la centralización de la ejecución de las intervenciones en un solo contratista con una coordinación más eficiente de los frentes de trabajo, optimizar la movilización de personal, equipos y materiales, fortalecer el control sobre los cronogramas de ejecución. Bajo estas consideraciones, la agrupación de las adecuaciones en un mismo proceso contractual

se configura como la alternativa que garantiza mayor eficiencia técnica y operativa, al tiempo que contribuye al cumplimiento oportuno de los objetivos institucionales.

1.2.1. Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto

Objeto:
Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste la adecuación y mantenimiento de las sedes de la Registraduría Municipal de Matanza - Santander, Municipal de Socorro - Santander y Municipal de Suratá - Santander

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:

Registraduría Municipal de Suratá - Santander

- Limpieza de canales
- Desmonte y cambio Cielo Raso
- Pintura interior y exterior (Resane, Lijada y Estuco a 3 Manos De Pintura sobre Muros Interiores y Techos)
- Cambio de luminarias
- Mantenimiento Ventanas Existentes
- Cambio de puerta en madera
- Cambio de aparatos sanitarios

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
122 m2	110,00 m2	110,00 m2

Registraduría Municipal de Matanza - Santander

- Limpieza de canales
- Desmonte y cambio de manto impermeabilizante cubierta.
- Cambio de cubierta
- Pintura interior y exterior (Resane, Lijada y Estuco a 3 Manos De Pintura sobre Muros Interiores y Techos)
- Cambio de luminarias
- Mantenimiento red eléctrica
- Cambio de puertas en madera

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
142 m2	135 m2	135 m2

Registraduría Municipal de El Socorro - Santander

- Desmonte y cambio de cubierta
- Cambio de canal
- Desmonte y cambio de cielo raso
- Pintura interior y exterior (Resane, Lijada y Estuco a 3 Manos De Pintura sobre Muros Interiores y Techos)
- Mantenimiento red Sanitaria.
- Demolición y cambio enchape piso.
- Cambio de aparatos sanitarios.
- Cambio de luminarias.
- Cambio puertas en madera.

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
250 m2	240,00 m2	240,00 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 adecuación y mantenimiento. Gracias especificaciones técnicas en cada proceso difieren unas de otras, de acuerdo con las necesidades particulares que tiene cada entidad, evidencia que cada uno de los procesos relacionados fueron celebrados y adjudicados y no se evidencian situaciones de impacto sobre los contratos.

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

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

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

4. ESTUDIO DE MERCADO.

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

El valor se estimó en la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TRECE PESOS ($241.520.513) M/CTE**, incluido AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos, tasas y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal, discriminado de la siguiente manera: Registraduría Municipal de Suratá- Santander**,** por un valor de **SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($62.593.618) M/CTE**; Registraduría Municipal de Matanza, por un valor de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCO PESOS**

($74.477.705) M/CTE; Registraduría Municipal de El Socorro, Santander, por un valor de **CIENTO CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA PESOS ($104.449.190) M/CTE**. En cada uno de los valores se encuentran incluidos los costos directos, AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal.

SEDES	VALOR
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SURATÁ - SANTANDER	$ 62.593.618
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE MATANZA – SANTANDER.	$ 74.477.705
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE EL SOCORRO – SANTANDER.	$ 104.449.190
TOTAL	$ 241.521.237

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:

Presupuesto Registraduría Municipal de Suratá, Santander

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	3,00	23.554	70.662
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	8,00	13.860	110.880
1.3	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	m	50,00	36.338	1.816.900
1.4	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
1.5	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	20,00	5.804	116.080
1.6	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	120,00	18.844	2.261.280
	Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				**4.483.454**

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	142.79	26.942	3.847.125
2.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	10,00	31.056	310.560
2.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA IGUAL O SUPERIOR TIPO KORAZA, 3 MANOS Y ESTUCO PARA EXTERIORES IMPERMEABLE	m²	60,00	30.693	1.841.580
2.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS Y MARCOS EN MADERA	m²	12,00	25.859	310.308
2.5	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	40,00	19.834	793.360
	Total, PINTURAS				**7.102.933**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL 26	m	28,41	37.959	1.078.529
	Total, CUBIERTAS				**1.078.529**

4	**CARPINTERÍA MADERA**				
4.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	2,00	906.819	1.813.638
	Total, CARPINTERÍA MADERA				**1.813.638**

5	**CONCRETOS, MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	21,21	51.632	1.095.083
5.2	PAÑETE LISO MUROS 1:3 DE 1.5 A 2 CMS, INCLUYE DILATACIONES	m²	150,00	31.970	4.795.500
	Total, CONCRETOS MORTEROS Y PAÑETES				**5.890.583**

6	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
6.1	Combo Smart: Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano o similares	un	3,00	822.818	2.468.454
6.2	Cerradura pomo Yale o similar en acero inoxidable	un	12,00	142.892	1.714.704
	Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS				**4.183.158**

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	130,00	79.018	10.272.340
	Total, CIELORASO				**10.272.340**

8	CARPINTERÍA METÁLICA				
8.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cantonera eléctrica, cerradura y logo de la Registraduría)	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	2,00	799.721	1.599.442
8.3	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	12,00	68.257	819.084
8.4	REJA ARQUITECTONICA PARA PUERTAS.	m²	2,00	189.149	378.298
8.5	REJA ARQUITECTONICA PARA VENTANAS	m²	10,00	16.440	164.400
	Total, CARPINTERIA METALICA				**3.619.125**

9	RED ELÉCTRICA				
9.1	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	13,00	154.165	2.004.145
9.2	REVISIÓN, DIAGNOSTICO Y CORRECCIÓN RED ELECTRICA EXISTENTE: INCLUYE CAMBIO DE ELEMENTOS DAÑADOS, DESGASTADOS Y NUEVOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RED ELÉCTRICA.	un	1,00	840.000	840.000
9.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASPRIMER Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES.	m	30,00	109.323	3.279.690
9.4	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	5,00	132.046	660.230
9.5	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	5,00	114.834	574.170
	Total, RED ELÉCTRICA				**7.358.235**

10	RED HIDRAULICA				
10.1	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	10,00	25.273	252.730
	Total, RED HIDRAULICA				**252.730**

11	**ASEO**				
11.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	gbl	1,00	482.063	482.063
11.1	SUMINISTRO Y ADECUACIÓN ARBORIZACIÓN PARA JARDINERA (Incluye retiro y suministro de tierra y siembra de plantas podas para arboles).	gbl	1,00	126.115	126.115
	Total, ASEO				**608.178**

Total, COSTOS DIRECTOS REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SURATÁ				**46.663.442**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU**	**46.663.442**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	11.665.861
		IMPREVISTOS	2%	933.269
		UTILIDAD	6%	2.799.807
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.				**62.062.379**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	531.963
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**62.593.618**

Presupuesto Registraduría Municipal de Matanza, Santander

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	3,00	23.554	70.662
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS	un	10,00	13.860	138.600
1.3	DEMOLICIÓN PAÑETES.	m²	30,00	21.499	644.970
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	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	m	25,00	36.338	908.450
1.6	DESMONTE DE MANTO IMPERMEABILIZANTE CUBIERTA/TERRAZA. INCLUYE CARGUE Y RETIRO.	m²	120,00	23.661	2.839.320
	Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				**4.781.422**

2	**PINTURAS**				
2.1	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	30,00	19.834	595.020
2.2	ESTUCO EXTERIOR	m²	20,00	26.749	534.980
2.3	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	100,00	26.749	2.674.900
2.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	35,00	30.693	1.074.255
2.5	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	12,48	31.056	387.543

2.6	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS Y MARCOS EN MADERA	m²	15,00	25.859	387.885
	Total, PINTURAS				**5.654.583**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3,2 MM METAL FL 103 PRO FIBERGLASS (O SIMILAR) INCL RESANE CON GROUT (MORTERO NIVELACIÓN)	m²	120,00	55.032	6.603.840
3.2	TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	119,49	58.500	6.990.165
3.3	CABALLETE FIJO PERFIL 7	un	20,00	64.369	1.287.380
	Total, CUBIERTAS				**14.881.385**

4	**CARPINTERÍA MADERA**				
4.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	5,00	906.819	4.534.095
4.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE COCINETA DE 1.50 M DE ANCHO POR 0.53 M DE FONDO, CON ESTUFA; INCLUYE MUEBLE SUPERIOR, MUEBLE INFERIOR, MESÓN CON LAVAPLATOS	un	1,00	1.667.756	1.667.756
	Total, CARPINTERÍA MADERA				**6.201.851**

5	**CONCRETOS, MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	26,21	51.632	1.353.243
5.2	PAÑETE LISO MUROS 1:3 DE 1.5 A 2 CMS., INCLUYE DILATACIONES	m²	64,86	31.970	2.073.511
	Total, CONCRETOS MORTEROS Y PAÑETES				**3.426.754**

6	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
6.1	Combo Smart: Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano o Similares	un	3,00	822.818	2.468.454
6.2	Cerradura Pomo Yale o Similar en acero inoxidable	un	12,00	142.892	1.714.704
	Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS				**4.183.158**

7	**RED HIDRAULICA**				
7.1	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	20,00	25.273	505.460
7.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE REGISTRO 1/2" PASO DIRECTO IGUAL O SIMILAR A RED WHITE	un	12,00	144.887	1.738.644
7.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERIA PVC-P RDE 9 1/2" AGUA FRIA (RED DE SUMINISTRO) INCLUYE ACCESORIOS	m	12,00	13.468	161.616
7.4	PUNTO A.F. 1/2" INCRUSTADO. INCLUYE ACCESORIOS REGATA Y RESANE	un	12,00	96.445	1.157.340
	Total, RED HIDRAULICA				**3.563.060**

8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8.1	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
8.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE 1/2 PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO 1.00X0.90 MTS (Incluye cerradura y logo de la Registraduría)	un	1,00	657.901	657.901

8.3	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	5,00	68.257	341.285
	Total, CARPINTERÍA METALICA				**1.798.907**

9	**RED ELÉCTRICA**				
9.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	20,00	154.165	3.083.300
9.2	REPARACIONES DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE CAMBIOS DE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30,00	24.060	721.800
9.3	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	3,00	114.834	344.502
9.4	Diagnóstico, revisión de retorno, polo a tierra y neutros, para la reparación de las fallas que se están presentando en la sede, desde la unidad de medida, aguas abajo en la sede punto de servicio, incluye diseño nueva red materiales, herramientas y mano de obra, accesorios y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	un	1,00	5.250.000	5.250.000
	Total, RED ELÉCTRICA				**9.399.602**

10	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
10.1	SUMNISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS	un	2,00	574.792	1.149.584
	Total, SUMINISTRO E INSTALACIONES				**1.149.584**

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

	Total, COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL DE MATANZA, SANTANDER			**55.522.369**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU**	**55.522.369**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	13.880.592
		IMPREVISTOS	2%	1.110.447
		UTILIDAD	6%	3.331.342
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.				**73.844.750**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	632.955
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**74.477.705**

Presupuesto Registraduría Municipal de El Socorro, Santander

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS	un	5,00	23.554	117.770
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	6,00	13.860	83.160
1.3	LIMPIEZA CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS Y SIFONES	m	30,00	36.338	1.090.140
1.4	DESMONTE CIELO RASO	m²	120,00	18.844	2.261.280
1.5	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	25,00	8.971	224.275
1.6	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	30,00	5.804	174.120
1.7	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	120,00	18.405	2.208.600
1.8	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m²	100,00	21.499	2.149.900
1.9	DESMONTE DE CUBIERTA EN TEJA (INCLUYE ESTRUCTURA, CABALLETE, CARGUE Y RETIRO) SC	m²	120,00	21.216	2.545.920
	Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				**10.855.165**

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	220,10	26.942	5.929.833
2.2	PINTURA TIPO BITUMINOSA DE ALUMINIO PARA CUBIERTAS	m²	120,00	24.244	2.909.280
2.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	50,00	31.056	1.552.800
2.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	52,00	30.693	1.596.036
2.5	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS EXTERIORES	m²	10,00	26.749	267.490
2.6	ESTUCO PLASTICO IMPERMEABILIZANTE, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	40,00	19.834	|793.360
	Total, PINTURAS				**13.048.799**

3	**CUBIERTAS**				
3.1	TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	125,00	58.500	7.312.500
3.2	CABALLETE FIJO PERFIL 7	un	10,00	64.369	643.690
3.3	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	30,00	52.644	1.579.320
3.4	FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL 26	m	25,00	37.959	948.975

3.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASHPRIMER Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES.	m	40,00	109.323	4.372.920
	Total, CUBIERTAS				**14.857.405**

4	**RED SANITARIA**				
4.1	TUBERÍA PVCS 4	m	10,00	43.826	438.260
4.2	CAJA INSPECCIÓN 60CMX60CM	un	2,00	563.371	1.126.742
4.3	SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	5,00	143.044	715.220
4.4	SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO	un	5,00	95.380	476.900
4.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BAJANTES AGUAS LLUVIAS. INCLUYE ACCESORIOS, SOLDADURAS, PINTURA EN BLANCO Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU FUNCIONAMIENTO.	m	20,00	67.439	1.348.780
4.6	REJILLAS DE SOSCO DE 3X2	un	12,00	25.273	303.276
	Total, RED SANITARIA				**4.409.178**

5	**CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES**				
5.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	11,21	51.632	578.794
5.3	PAÑETE LISO MUROS 1:3 DE 1.5 A 2 CMS., INCLUYE DILATACIONES	m²	100,00	31.970	3.197.000
	Total, CONCRETO MORTEROS Y PAÑETES				**3.775.794**

6	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
6.1	Cerradura Pomo Yale o Similar Acero Inoxidable	un	6,00	142.892	857.352
6.2	ALISTADO DE PISO 4CM	m²	30,00	33.851	1.015.530
6.3	PISO GRES FORMATO 30X30CM	m²	25,00	112.311	2.807.775
6.4	Combo Smart: Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano o Similares	un	5,00	822.818	4.114.090
	Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS				**8.794.747**

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	120,00	79.018	9.482.160
	Total, CIELORASO				**9.482.160**

8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8.1	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
8.2	MEDIA PUERTA EN CRISTAL TEMPLADO 1.00M X 1.00	un	1,00	657.901	657.901
8.3	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	15,00	68.257	1.023.855
8.4	REJA ARQUITECTONICA PARA VENTANAS	m²	7,00	164.400	1.150.800
	Total, CARPINTERÍA METÁLICA				**3.632.277**

9	**RED ELÉCTRICA**				
9.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	25,00	154.165	3.854.125
9.2	REVISIÓN, DIAGNOSTICO Y CORRECCIÓN RED ELECTRICA EXISTENTE: INCLUYE CAMBIO DE ELEMENTOS DAÑADOS, DESGASTADOS Y NUEVOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RED ELÉCTRICA.	un	1,00	840.000	840.000
9.3	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	4,00	132.046	528.184
9.4	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	4,00	114.834	459.336
	Total, RED ELÉCTRICA				**5.681.645**

10	**CARPINTERÍA MADERA**				
10.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	3,00	906.819	2.720.457
	Total, CARPINTERÍA MADERA				**2.720.457**

11	**ASEO**				
11.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	gbl	1,00	482.063	482.063
11.2	SUMINISTRO Y ADECUACIÓN ARBORIZACIÓN PARA JARDINERA (Incluye retiro y suministro de tierra y siembra de plantas)	gbl	1,00	126.115	126.115
	Total, ASEO				**608.178**

	Total, COSTOS DIRECTOS RESGISTRADURIA MUNICIPAL DE EL SOCORRO, SANTANDER			**77.865.805**
		SUBTOTAL	**Vr. AIU**	**77.865.805**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN	25%	19.466.451
		IMPREVISTOS	2%	1.557.316
		UTILIDAD	6%	4.671.948
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.				**103.561.520**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	887.670
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**104.449.190**

Valor total del presupuesto (Incluido A.I.U e I.V.A sobre utilidad)	**241.520.513**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de las **Registraduría Municipal de Suratá - Santander, Registraduría Municipal de Matanza – Santander, Registraduría Municipal de El Socorro – Santander.**

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

Reconociendo que la determinación de los componentes del A.I.U. depende del análisis particular de cada entidad en relación con el presupuesto estimado y las características de la obra a realizar, se consideró

pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

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

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

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto, 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.

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

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

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

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

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra - Contratista Mantenimiento y Construcciones
Proyectó: Juliana Chaves Henao – 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