ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS SEDES DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL SABANAGRANDE (ATLÁNTICO) Y REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE VILLANUEVA (BOLÍVAR)

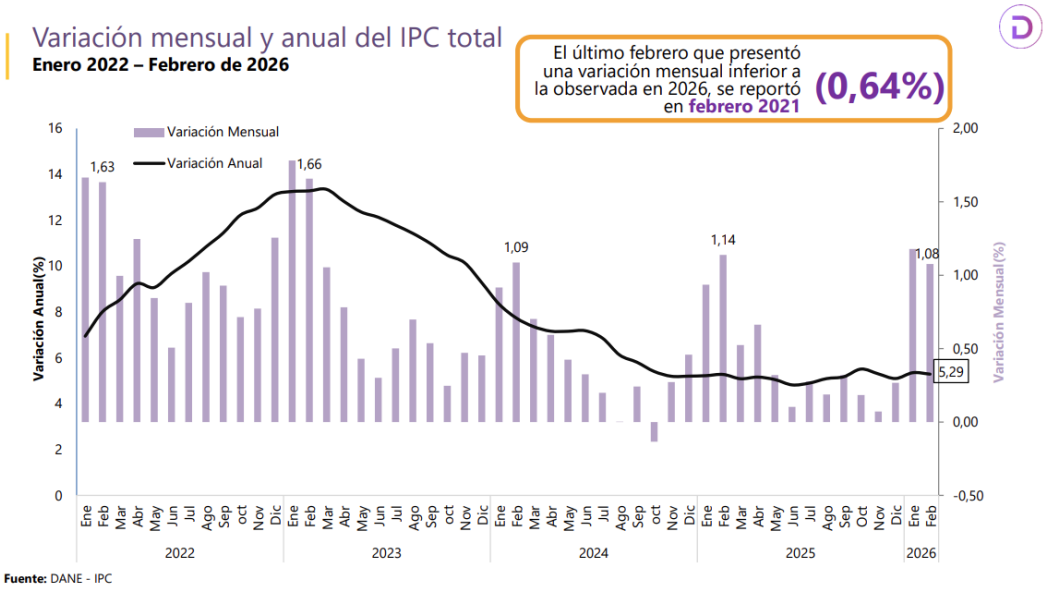
I. ANÁLISIS DEL SECTOR

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

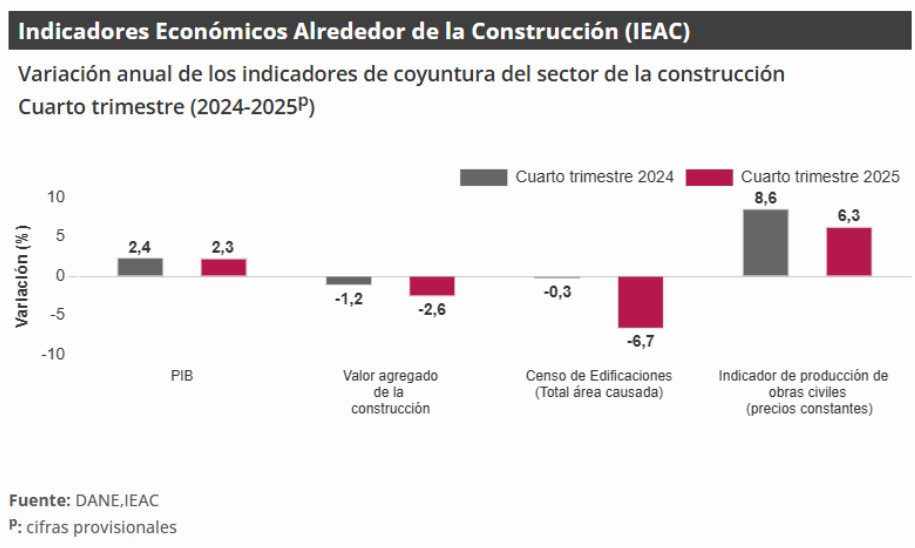
1.1. ECONÓMICO:

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).



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%.



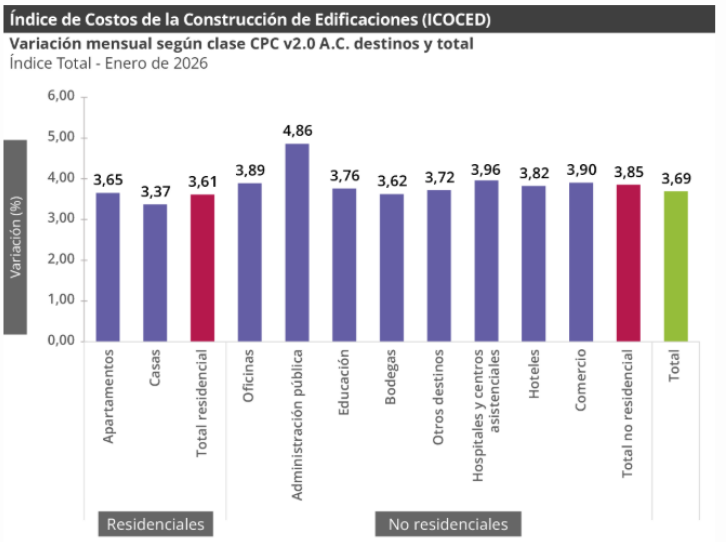
En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales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

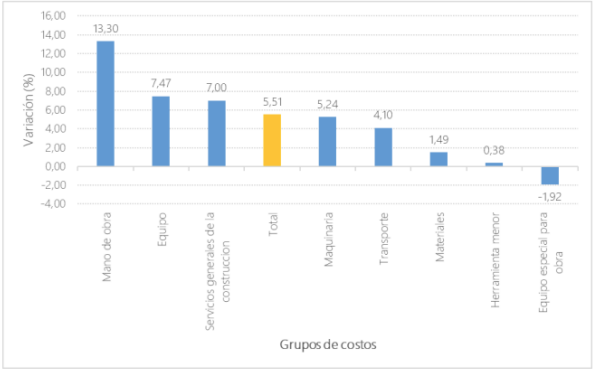
otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%)



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).

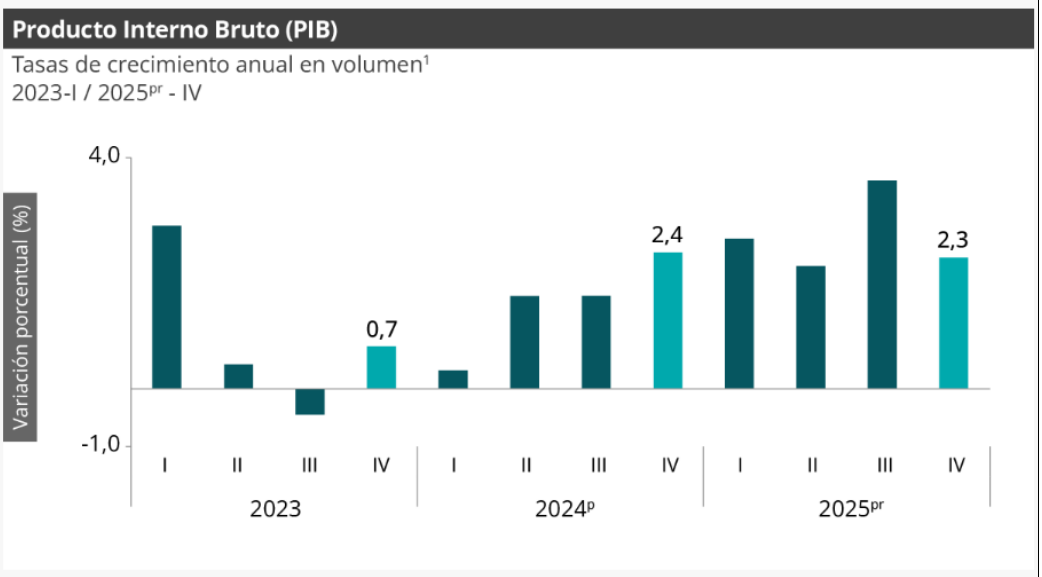
- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **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

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 el municipio de Sabanagrande en el departamento del Atlántico, Sede de la Registraduría Municipal de Sabanagrande y el Municipio de Villanueva en el departamento de Bolívar, Sede de la Registraduría Municipal de Villanueva, con el fin de determinar la forma más eficiente de estructurar la contratación para la ejecución de las adecuaciones previstas. Dicho análisis contempló la naturaleza de las intervenciones, las actividades constructivas requeridas, la localización geográfica de las sedes objeto de intervención, así como las condiciones logísticas para la movilización de personal, equipos y materiales. Como resultado de esta revisión, se identificó que las dos intervenciones presentan características técnicas y operativas comparables, lo cual permite su estructuración bajo un mismo proceso contractual, garantizando eficiencia en la ejecución, adecuada coordinación de los frentes de obra y un control efectivo sobre el avance de las actividades.

En desarrollo del principio de planeación, la Entidad analizó la conveniencia de estructurar el presente proceso contractual mediante la división en lotes correspondientes a cada una de las sedes donde se ejecutarán las obras. Como resultado de dicho análisis, se determinó que no resulta conveniente realizar dicha división, en razón a que las intervenciones a ejecutar en la Registraduría Municipal de Sabanagrande del departamento del Atlántico y la Registraduría Municipal de Villanueva del departamento de Bolívar, 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 el Municipio de Sabanagrande – Atlántico y el Municipio de Villanueva - Bolívar 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.

El Municipio de Sabanagrande – Atlántico se ubica aproximadamente a 100 kilómetros del Municipio de Villanueva - Bolívar, con un tiempo estimado de desplazamiento de dos 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 realizadas en los dos inmuebles. Esta disposición permite asegurar la presencia de personal técnico responsable en las obras, al tiempo que se mantiene la ejecución bajo un único contratista, lo que favorece la optimización en la adquisición y suministro de materiales, así como en la planificación general de los recursos y desplazamientos requeridos para la ejecución de las intervenciones.

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 Sabanagrande – Atlántico y la Registraduría Municipal de Villanueva – Bolívar.

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 Sabanagrande (Atlántico)

- Limpieza de canales y bajantes
- Revisión y ajuste de cubierta en teja existente
- Desmonte y cambio de cielorraso
- Revisión y reparación de puntos sanitarios
- Cambio de piso
- Tratamiento, Preparación y Pintura de Superficies (Interiores, Exteriores y Carpintería Metálica)
- Cambio e instalación de luminarias.
- Mantenimiento de aires acondicionados
- Cambio de aparatos sanitarios.
- Suministro e instalación de aire acondicionado
- Mantenimiento, adecuación y cambio red eléctrica
- Cambio de puertas en madera y metálica.
- Suministro e instalación de mobiliario.
- Aseo general y limpieza final.

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
361.37 m²	195.95 m²	195.95 m²

Registraduría Municipal de Villanueva (Bolívar)

- Desmonte y cambio de cielorraso.
- Revisión y reparación de puntos sanitarios
- Mantenimiento de aires acondicionados
- Cambio e instalación de luminarias.
- Revisión y ajuste de cubierta en teja existente
- Limpieza de canales y bajantes
- Suministro e Instalación de canales y bajantes
- Adecuación de cocina

- Tratamiento, Preparación y Pintura de Superficies (Interiores, Exteriores y Carpintería Metálica)
- Cambio de puertas en madera y metálica.
- Cambio de aparatos sanitarios.
- Mantenimiento, adecuación y cambio red eléctrica
- Sistema de aprovechamiento de aguas lluvias.
- Suministro e instalación de mobiliario.
- Aseo general y limpieza final.

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	**Área Construida**	**Área Intervenida**
531.84 m²	211.21 m²	211.21 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 MUNICIPIO DE NUEVO COLÓN BOYACÁ	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL MUNICIPO DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ.	$ 363.994.600	UT DE PROYECTOS RECREATIVOS
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE CAJICÁ	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y REHABILITACION DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	EFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINSITRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	$ $581.265.306 ,41	INVERSIONES DAJUSANCHEZ S.A.S
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	MUNICIPIO DE MANIZALES	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LAS PLANTAS FÍSICAS DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES GRANADA SEDE A EL CHUZO, GRANADA SEDE FARALLONES, GRANADA SEDE CUEVA SANTA, GRANADA SEDE MAL PASO 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 EDIFICACIONES MSOQUERA 2025
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNICIPO DE DUITAMA	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ	$ 639.948.129,93	CS COLEGIOS CDE

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Se 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 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 **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($349.932.905) 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 Sabanagrande – Atlántico, por un valor de **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($149.939.335) M/CTE,** Registraduría Municipal de Villanueva – Bolívar, por un valor de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS ($199.993.570) 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 SABANAGRANDE - ATLÁNTICO	**$ 149.939.335**
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE VILLANUEVA - BOLÍVAR	**$199.993.570**
TOTAL	**$349.932.905**

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 Sabanagrande – Atlántico

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario de referencia	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	2,00	23.554	47.108
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, VENTANAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	11,00	13.860	152.460
1.3	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
1.4	REGATA PARA ISNTALACIÓN DE TUBERÍA, EN MUROS DE MAMPOSTERÍA. < 30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO. (INCLUYE RESANE)	ml	30,00	12.213	366.390
1.5	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	126,00	18.844	2.374.344
1.6	DESMONTE , LIMPIEZA, TRASLADO, MANTENIMIENTO Y REUBICACIÓN DE CONDENSADORAS Y AIRES ACONDICIONADOS INCLUYE RECARGA DE GASES, MATERIALES Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.	un	5,00	403.813	2.019.065
1.7	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	50,00	21.499	1.074.950
1.8	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	13,23	18.405	243.498
1.9	DEMOLICIÓN PISO EXISTENTE. Incluye mortero de nivelación, guardaescoba, cargue y retiro.	m²	126,00	54.516	6.869.016
1.10	INSPECCIÓN, REVISIÓN,DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ml	10,00	146.503	1.465.030
1.11	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE MOBILIARIO DE OFICINA EXISTENTE, INCLUYE ARCHIVADORES, MOBILIARIO Y TRASIEGO GENERAL DE ELEMENTOS.	GLB	1,00	695.100	695.100
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**15.576.091**
2	**CUBIERTA**				

2.1	LIMPIEZA DE CANALES,BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	M	25,00	36.338	908.450
2.2	REVISION Y AJUSTE DE CUBIERTA EN TEJA EXISTENTE	M2	163,34	26.737	4.367.222
	Total CUBIERTA				**5.275.672**

3	**CIELORRASO**				
3.1	CIELO RASO MODULAR EN LAMINAS DE PVC BLANCO MATE	m²	126,00	106.370	13.402.620
	Total CIELORRASO				**13.402.620**

4	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
4.1	CERÁMICA FORMATO 30CM X 60CM PARA BAÑOS Y COCINETA.	m²	13,23	94.104	1.244.996
4.2	ESPEJO MARCO 50X90CM	un	2,00	360.165	720.330
4.3	ACCESORIOS CROMADOS PARA BAÑO (5 UN)	un	1,00	149.400	149.400
4.4	SUMINISTRO INST. MUEBLE PARA LAVAMANOS	un	1,00	1.261.900	1.261.900
4.5	Combo Smart o similar : Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano	un	1,00	822.818	822.818
4.6	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	2,00	266.167	532.334
4.7	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	6,00	29.544	177.264
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**4.909.042**

5	**RED SANITARIA**				
5.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 4" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	m	5,00	43.826	219.130
5.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	2,00	143.044	286.088
5.3	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 3", INCLUYE ACCESORIOS.	m	5,00	34.894	174.470

5.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 3" APARATOS SANITARIOS Y DESAGUES (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	2,00	110.257	220.514
5.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION REJILLA ALUMINIO 3" X 2" CON SOSCO TRADICIONAL - REF. T-3"X2"	un	2,00	21.922	43.844
5.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 2" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	m	5,00	21.876	109.380
	Total RED SANITARIA				**1.053.426**

6	**RED ELÉCTRICA**				
6.1	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	35,00	80.731	2.825.585
6.2	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR	un	30,00	154.165	4.624.950
6.3	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	30,00	43.093	1.292.790
6.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BOMBILLA LED DE ROSCA LUZ BLANCA, 20W.	un	15,00	42.334	635.010
6.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO PANEL LED REDONDO DE SOBREPONER/INCRUSTAR LUZ BLANCA, 18W	un	15,00	49.884	748.260
6.6	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	5,00	132.046	660.230
6.7	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	5,00	114.834	574.170
6.8	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´	un	15,00	80.291	1.204.365
6.9	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´ 220V PARA AIRE ACONDICIONADO	un	5,00	142.251	711.255
6.10	SUMINISTRO E INSTALACION SALIDA PUNTO TOMACORRIENTE GFCI PVC 3/4	un	1,00	124.251	124.251
6.11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	10,00	60.327	603.270
6.12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR DOBLE EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	10,00	64.327	643.270

6.13	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30,00	37.398	1.121.940
6.14	DESMONTE DE TUBERÍA PVC Y/O EMT RED ELÉCTRICA	m	70,00	15.553	1.088.710
6.15	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	70,00	11.723	820.610
6.16	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #10 PARA RED ELÉCTRICA.	m	40,00	28.073	1.122.920
6.17	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #12 PARA RED ELÉCTRICA.	m	80,00	21.873	1.749.840
6.18	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
6.19	TABLERO TRIFASICO CON PUERTA Y ESPACIO PARA TOTALIZADOR DE 24 CTOS	un	1,00	834.240	834.240
6.20	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 100A 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO	un	1,00	334.997	334.997
6.21	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	15,00	26.918	403.770
6.22	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	2,00	36.668	73.336
6.23	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 40A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	1,00	49.268	49.268
6.24	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	8,00	37.918	303.344
6.25	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	79.118	79.118
6.26	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE PASO DE 15X15X10 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS.	un	5,00	70.120	350.600
	Total RED ELÉCTRICA				**23.033.356**

7	**CARPINTERÍA MADERA**

7.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	7	906.819,00	6.347.733
7.2	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.51 - 0.75 M	un	1	585.636,00	585.636
	Total CARPINTERÍA MADERA				**6.933.369**

8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m2	21,14	68.257	1.442.953
8.2	PUERTA LÁMINA COLD ROLLED CAL.16 PARA EXTERIORES REGISTRADURIA (Incluye marco, cerradura de seguridad y acabado)	un	1,00	635.276	635.276
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
8.4	VENTANA EN ALUMINIO FIJAS O CORREDIZAS (Incluye vidrio 5 MM), ACABADO NEGRO.	m2	2,46	252.506	621.165
	Total CARPINTERÍA METÁLICA				**3.499.115**

9	**PINTURAS**				
9.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	296,00	26.942	7.974.832
9.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	76,20	30.693	2.338.807
9.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	12,03	31.056	373.604
	Total PINTURAS				**10.687.243**

10	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	5,00	51.632	258.160
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**258.160**

11	**RED HIDRAULICA**				
11.1	REGISTRO 1/2" PASO DIRECTO IGUAL O SIMILAR A RED WHITE. INCLUYE ACCESORIOS.	un	3,0	144.887	434.661

11.2	REGISTRO 3/4" PASO DIRECTO IGUAL O SIMILAR A RED WHITE. INCLUYE ACCESORIOS.	un	1,0	179.642	179.642
11.3	TAPAS REGISTRO PLASTICA 20X20	un	4,00	18.581	74.324
	Total RED HIDRAULICA				**688.627**

12	**PISOS**				
12.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ALISTADO PISOS MORTERO 1:3, E= 0.04 MTS	m2	126,00	36.040	4.541.040
12.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE GUARDAESCOBA PARA PISO VINILICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm (o similares)	ml	80,00	29.400	2.352.000
12.3	SUMINISTRO E INSTALACION PISO VINILICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm (o similares)	m2	126,00	106.524	13.422.024
	Total PINTURAS				**20.315.064**

13	**MOBILIARIO**				
13.1	SUMINISTRO DE SILLA CON RUEDAS Y BRAZOS GIRATORIA PARA FUNCIONARIOS.	un	1,00	486.000	486.000
13.2	SUMINISTRO SILLAS GERENCIALES	un	1,00	850.000	850.000
13.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CORTINAS TIPO BLACKOUT	m2	5,24	85.000	445.400
	Total MOBILIARIO				**1.781.400**

14	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
14.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO PARA DISCAPACITADO ELONGADO COLOR BLANCO LINEA ADRIÁTICA TIPO CORONA O SIMILAR DE CONEXIÓN POR ENCIMA REF. 21 AA 1318 CON VÁLVULA ANTIVANDÁLICA DE DESCARGA CON PALANCA PARA MINUSVALIDO + ESCUDO ANTIVANDÁLICO	un	1,00	2.049.010	2.049.010
14.2	LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS IGUAL O SIMILAR AL TIPO FREE DE CORONA, INCLUYE GRIFERÍA Y MEZCLADOR.	un	1,00	574.792	574.792

14.3	SUMINISTROE INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO MINISPLIT DE 9000 BTU, IGUAL O SUPERIOR A LG TECNOLOGÍA INVERTER, INCLUYE INSTALACIÓN Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN	un	1,00	1.259.192	1.259.192
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				**3.882.994**

15	**ASEO**				
15.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	glb	1,00	482.063	482.063
	Total ASEO				**482.063**

Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SABANAGRANDE - ATLÁNTICO	**111.778.242,00**

	COSTOS INDIRECTOS			**Vr. AIU de referencia**	**111.778.242**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN		25%	$ 27.944.561,00
		IMPREVISTOS		2%	$ 2.235.565,00
		UTILIDAD		6%	$ 6.706.695,00
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.					**$ 148.665.063,00**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19%	**$ 1.274.272,00**
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$ 149.939.335**

Presupuesto Registraduría Municipal de Villanueva - Bolívar

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario de referencia	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	4,00	23.554	94.216
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	11,00	13.860	152.460
1.3	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR,	un	40,00	8.971	358.840

	ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL				
1.4	REGATA PARA ISNTALACIÓN DE TUBERÍA, EN MUROS DE MAMPOSTERÍA. < 30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO. (INCLUYE RESANE)	ml	40,00	12.213	488.520
1.5	DEMOLICIÓN MUROS 0.15-0.25M, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m3	0,71	42.154	29.929
1.6	DEMOLICIÓN MUROS 0.50-0.65M, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m3	2,95	116.992	345.126
1.7	DEMOLICIÓN DE MESÓN EN GRANITO, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	8,03	59.025	473.971
1.8	DESMONTE DE POCETA PARA LAVAPLATOS EXISTENTE. INCLUYE DESMONTE DE GRIFERÍA.	un	1,00	37.744	37.744
1.9	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	103,80	18.844	1.956.007
1.10	DESMONTE , LIMPIEZA, TRASLADO, MANTENIMIENTO Y REUBICACIÓN DE CONDENSADORAS Y AIRES ACONDICIONADOS INCLUYE RECARGA DE GASES, MATERIALES Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.	un	7,00	403.813	2.826.691
1.11	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	14,77	21.499	317.540
1.12	Resane de Fisura (Mantenimiento)	ml	5,00	19.719	98.595
1.13	INSPECCIÓN, REVISIÓN,DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ml	35,20	146.503	5.156.906
1.14	DESMONTE Y RETIRO TANQUE ELEVADO. Incluye accesorios de conexión, cargue y retiro.	un	1,00	82.954	82.954
1.15	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE MOBILIARIO DE OFICINA EXISTENTE, INCLUYE ARCHIVADORES, MOBILIARIO Y TRASIEGO GENERAL DE ELEMENTOS.	GLB	1,00	1.200.000	1.200.000
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**13.619.499**

2	**CUBIERTA**				
2.1	REVISION Y AJUSTE DE CUBIERTA EN TEJA EXISTENTE	M2	192,44	26.737	5.145.268
2.2	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	76,98	55.032	4.236.143
2.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BAJANTES AGUAS LLUVIAS. INCLUYE ACCESORIOS, SOLDADURAS, PINTURA EN BLANCO Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU FUNCIONAMIENTO.	ml	60,00	67.439	4.046.340

2.4	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.	ml	22,55	109.323	2.465.234
2.5	LIMPIEZA DE CANALES,BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	ml	8,27	36.338	300.515
	Total CUBIERTA				**16.193.500**

3	**MAMPOSTERÍA**				
3.1	MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	14,70	85.512	1.257.026
	Total MAMPOSTERÍA				**1.257.026**

4	**CIELORRASO**				
4.1	CIELO RASO MODULAR EN LAMINAS DE PVC BLANCO MATE	m²	103,80	106.370	11.041.206
	Total CIELORRASO				**11.041.206**

5	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
5.1	ESPEJO MARCO 50X90CM. INCLUYE MARCO DE METAL O MADERA	un	2,00	360.165	720.330
5.2	VENTANILLA EN VIDRIO TEMPLADO DE 5MM (DOS FRANJAS DE 20 CM O UNA DE 40CM) Y POSTIGO EN TUBO DE ACERO INOXIDABLE DE 60CM A CADA 75 CM. INSTALADO SOBRE LA SUPERFICIE EN GRANITO, INCLUYE HERRAJES DE INSTALACIÓN.	m2	3,50	266.167	931.585
5.3	Combo Smart o similar : Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano	un	3,00	822.818	2.468.454
5.4	ENCHAPE MUROS COCINA Y BAÑOS 30X60	m2	4,49	72.712	326.836
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**4.447.205**

6	**RED SANITARIA**				
6.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 4" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	m	10,00	43.826	438.260
6.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	5,00	143.044	715.220
6.3	TUBERÍA DESAGUE PVC SANITARIA 3", INCLUYE ACCESORIOS.	m	9,50	34.894	331.493
6.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 3" APARATOS SANITARIOS Y DESAGUES (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	5,00	110.257	551.285

	Total RED SANITARIA	**2.036.258**

7	**RED ELÉCTRICA**				
7.1	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	50,00	80.731	4.036.550
7.2	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR	un	40,00	154.165	6.166.600
7.3	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	40,00	43.093	1.723.720
7.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BOMBILLA LED DE ROSCA LUZ BLANCA, 20W.	un	15,00	42.334	635.010
7.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO PANEL LED REDONDO DE SOBREPONER/INCRUSTAR LUZ BLANCA, 18W	un	15,00	49.884	748.260
7.6	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN EXTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO	un	6,00	132.046	792.276
7.7	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	6,00	114.834	689.004
7.8	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´	un	15,00	80.291	1.204.365
7.9	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4´ 220V PARA AIRE ACONDICIONADO	un	5,00	142.251	711.255
7.10	SUMINISTRO E INSTALACION SALIDA PUNTO TOMACORRIENTE GFCI PVC 3/4	un	1,00	124.251	124.251
7.11	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	10,00	60.327	603.270
7.12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR DOBLE EN TUBERÍA PVC 3/4´	un	10,00	64.327	643.270
7.13	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	30,00	37.398	1.121.940
7.14	DESMONTE DE TUBERÍA PVC Y/O EMT RED ELÉCTRICA	m	80,00	15.553	1.244.240
7.15	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	80,00	11.723	937.840
7.16	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #10 PARA RED ELÉCTRICA.	m	40,00	28.073	1.122.920
7.17	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN #12 PARA RED ELÉCTRICA.	m	128,00	21.873	2.799.744

7.18	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
7.19	TABLERO TRIFASICO CON PUERTA Y ESPACIO PARA TOTALIZADOR DE 24 CTOS	un	1,00	834.240	834.240
7.20	SUMINISTRO E INSTLACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 100A 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO	un	1,00	334.997	334.997
7.21	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	15,00	26.918	403.770
7.22	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	2,00	36.668	73.336
7.23	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 40A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO	un	1,00	49.268	49.268
7.24	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	10,00	37.918	379.180
7.25	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	1,00	79.118	79.118
7.26	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE PASO DE 15X15X10 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS.	un	5,00	70.120	350.600
7.27	Suministro e Instalación de Equipo de Presión Hidroneumático	un	1,00	1.362.779	1.362.779
	Total RED ELÉCTRICA				**29.225.060**

8	**CARPINTERÍA MADERA**				
8.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	5	906.819,00	4.534.095
8.2	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.51 - 0.75 M	un	4	585.636,00	2.342.544
	Total CARPINTERÍA MADERA				**6.876.639**

9	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
9.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m2	21,75	68.257	1.484.590
9.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	und	3,00	71.009	213.027
	Total CARPINTERÍA METÁLICA				**1.697.617**

10	PINTURAS				
10.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	267.98	26.942	7.219.935
10.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	135,72	30.693	4.165.654
10.3	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS EXTERIORES	m²	30,00	26.749	802.470
10.4	ESTUCO PLASTICO IMPERMEABILIZANTE, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	36,26	19.834	719.181
10.5	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	57,83	31.056	1.795.968
10.6	MANTENIMIENTO ESTRUCTURA METÁLICA .(Incluye desmonte, montaje, y reposición de elementos para su correcto funcionemiento soldadura, anticorrosivo y pintura)	m²	35,00	555.511	19.442.885
	Total PINTURAS				**34.146.093**

11	CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
11.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	25,00	51.632	1.290.800
11.2	PAÑETE LISO MUROS 1:3 DE 1.5 A 2 CMS.,INCLUYE DILATACIONES	m²	36,26	30.426	1.103.247
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**2.394.047**

12	RED HIDRAULICA				
12.1	REGISTRO 3/4" PASO DIRECTO IGUAL O SIMILAR A RED WHITE. INCLUYE ACCESORIOS.	un	1,0	179.642	179.642
12.2	TAPAS REGISTRO PLASTICA 20X20	un	1,00	18.581	18.581
12.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION REGISTRO TIPO RED WHITE 1/2" (para redistribucion de Agua Lluvia (Tubería PVC Presión))	un	3,00	67.420	202.260
12.4	TANQUE PLASTICO PARA SISTEMA DE RECOLECCION DE AGUA LLUVIAS	un	1,00	1.659.796	1.659.796
12.5	TUBERÌA PVCP 1 CONEXIÓN TANQUE ELEVADO PLÁSTICO, TUBERÍA PVC, ENTRADA 1/2" Y SALIDA 1", INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS DE CONEXIÓN	un	1,00	163.533	163.533
12.6	TUBERÍA PVCP 1/2 INCLUYE ACCESORIOS, REGATA Y RESANE (para redistribucion de Agua Lluvia (Tubería PVC Presión))	ml	20,00	107.857	2.157.140
12.7	PUNTO AGUA FRÍA 1/2" INCRUSTADO. INCLUYE ACCESORIOS, PEGANTE, REGATA Y RESANE. (para redistribucion de Agua Lluvia (Tubería PVC Presión))	un	4,00	96.445	385.780
	Total RED HIDRAULICA				**4.766.732**

13	**PISOS**				
13.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ALISTADO PISOS MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO E= 0.04 MTS	m2	53,83	46.821	2.520.374
13.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE TABLON DE GRES PORTAL LISO H=10 CM. TIPO ALFA O SIMILAR. COLORES ROJO, SALMÓN O SAHARA SEGÚN DISEÑO. (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y MORTERO DE NIVELACIÓN.)	ml	37,70	23.712	893.942
13.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	ml	11,44	20.041	229.269
	Total PINTURAS				**3.643.585**

14	**MOBILIARIO**				
14.1	SUMINISTRO DE SILLA CON RUEDAS Y BRAZOS GIRATORIA PARA FUNCIONARIOS.	un	2,00	486.000	972.000
14.2	SUMINISTRO DE SILLAS GERENCIALES	un	1,00	850.000	850.000
14.3	SUMINISTRO DE SILLA GIRATORIA PARA MESA DE REUNIONES CON RUEDAS Y BRAZOS	un	4,00	486.000	1.944.000
14.4	SUMINISTRO E INSTALACION DE Mueble inferior con meson y lavaplatos en acero inoxidable, griferia y conexion hidraulica	un	1,00	1.538.122	1.538.122
14.5	SUMINISTRO Módulo de atención al público de tipo lineal (dimensiones aproximadas de 110 cm de largo, 60 cm de profundidad y 110 cm)	un	3,00	1.730.000	5.190.000
14.6	Suministro de estantería metálica tipo archivo (2.00 x 0.94 x 0.40 m) en lámina Cold Rolled.	un	5,00	640.900	3.204.500
	Total MOBILIARIO				**13.698.622**

15	**FACHADAS Y REVESTIMIENTOS**				
15.1	Suministro e instalación de bastidor para aviso institucional de 3.0 x 7m para colocar en la fachada.	und	1,00	944.210	944.210
	Total FACHADAS Y REVESTIMIENTOS				**944.210**

16	**SUMINISTRO E INSTALACIONES**				
16.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO PARA DISCAPACITADO ELONGADO COLOR BLANCO LINEA ADRIÁTICA TIPO CORONA O SIMILAR DE CONEXIÓN POR ENCIMA REF. 21 AA 1318 CON VÁLVULA ANTIVANDÁLICA DE DESCARGA CON PALANCA PARA MINUSVALIDO + ESCUDO ANTIVANDÁLICO	un	1,00	2.049.010	2.049.010
16.2	LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS IGUAL O SIMILAR AL TIPO FREE DE CORONA, INCLUYE GRIFERÍA Y MEZCLADOR.	un	1,00	574.792	574.792

	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES	**2.623.802**

17	**ASEO**				
17.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBRANTES.	glb	1,00	482.063	482.063
	Total ASEO				**482.063**

Total COSTOS DIRECTOS REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE VILLANUEVA-BOLÍVAR	**149.093.164,00**

	COSTOS INDIRECTOS			**Vr. AIU de referencia**	**149.093.164**
% Total Oficial del A.I.U. (33%)		ADMINISTRACIÓN		25%	$ 37.273.291,00
		IMPREVISTOS		2%	$ 2.981.863,00
		UTILIDAD		6%	$ 8.945.590,00
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.					**$ 198.293.908,00**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19%	**$ 1.699.662,00**
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$ 199.993.570**

Valor total del presupuesto (Incluido A.I.U e I.V.A sobre utilidad)	**$ 349.932.905**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de la **Registraduría Municipal de Sabanagrande - Atlántico y la Registraduría Municipal de Villanueva - Bolívar.**

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 obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

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

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

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

1. Incremento en la complejidad administrativa

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

2. Mayor dedicación y estructura de personal

La agrupación de sedes conlleva la necesidad de contar con un equipo técnico y administrativo con mayor dedicación para la planificación global, el control de avances, la gestión de los recursos, consolidación de la información y toma de decisiones a nivel multi – sede, lo cual incrementa los costos de administración.

3. Aumento en los costos logísticos y operativos:

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

4. Incremento en los riesgos e imprevistos:

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

En consecuencia, el porcentaje de AIU del 33% se considera razonable y proporcional frente a las nuevas condiciones del contrato, garantizando la adecuada ejecución de las obras, la cobertura de los costos indirectos asociados y el equilibrio económico del contrato, en concordancia con los principios de planeación y responsabilidad-

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

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

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

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

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones
Revisó: Daniela Alexandra - Contratista Mantenimiento y Construcciones
Proyectó: Liliana Lopez Patiño – 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