1. DATOS GENERALES	
OBJETO	REPARACIONES LOCATIVAS DE MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA, BAJO LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE, EN LAS DIFERENTES SEDES A CARGO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SANTA MARTA
MODALIDAD DE SELECCIÓN	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA
PRESUPUESTO OFICIAL	$1.700.000.000
FECHA DE ELABORACIÓN	JULIO DE 2026
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA	HUMBERTO BANDERA COLEY

ANÁLISIS DEL SECTOR

Proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía

2. ASPECTOS GENERALES

2.1 Verificación de instrumentos de agregación de demanda

En la etapa de planeación, la Entidad verificó la existencia de Acuerdos Marco de Precios e Instrumentos de Agregación de Demanda vigentes que permitieran satisfacer la necesidad identificada. Debido a la naturaleza del objeto, que corresponde a un contrato de obra pública para ejecutar intervenciones locativas diversas, determinadas mediante órdenes de intervención y pagadas a precios unitarios, no se identificó un instrumento vigente que cubriera integralmente la necesidad.

La adquisición en grandes almacenes no resulta aplicable, pues se trata de un mecanismo previsto para compras de mínima cuantía de bienes de características estandarizadas y no para la ejecución de obras públicas con actividades civiles, eléctricas, hidrosanitarias y de mantenimiento especializado.

En consecuencia, de acuerdo con la cuantía, la naturaleza del contrato y las reglas del Estatuto General de Contratación, la modalidad aplicable es la selección abreviada de menor cuantía. Para este proceso se aplican los documentos tipo de obra pública de infraestructura social, subsector institucional, adoptados mediante la Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

2.2 Objeto del contrato

EJECUTAR OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN, MEJORAMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS DIFERENTES SEDES A CARGO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SANTA MARTA, BAJO LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE.

2.3 Naturaleza y sistema de ejecución

El negocio jurídico corresponde a un contrato de obra pública que se ejecutará por el sistema de precios unitarios fijos y monto agotable. El valor del contrato será el presupuesto oficial de $1.700.000.000, mientras que los pagos se efectuarán únicamente por las cantidades efectivamente autorizadas, ejecutadas, medidas, recibidas y aprobadas por la interventoría y la Entidad.

La cantidad uno (1) incorporada en el presupuesto oficial y en la oferta económica tiene finalidad exclusivamente comparativa. No constituye una estimación de las cantidades que serán ejecutadas, ni obliga a la Entidad a utilizar todos los ítems o a garantizar cantidades mínimas.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO

El objeto se ubica en el sector de la construcción y, de manera específica, en el mercado de mantenimiento, reparación, adecuación y mejoramiento de edificaciones institucionales. Este mercado integra proveedores de materiales de construcción, contratistas de obra, profesionales de ingeniería y arquitectura, mano de obra especializada, operadores de equipos, transportadores y gestores de residuos de construcción y demolición.

La pluralidad y diversidad de actividades previstas permite la concurrencia de empresas constructoras de distintos tamaños, personas naturales con capacidad para contratar, y proponentes plurales. El mercado presenta oferta local,

regional y nacional, especialmente para actividades de mampostería, pintura, pisos, cubiertas, carpintería, instalaciones eléctricas, redes hidrosanitarias, impermeabilización, drywall y acabados.

3.1 Aspectos económicos

3.1.1 Inflación

La inflación refleja la variación general de los precios de bienes y servicios. Para marzo de 2026, el DANE reportó una variación mensual del IPC de 0,78 %, una variación año corrido de 3,07 % y una variación anual de 5,56 %. Estos datos sirven como contexto macroeconómico, aunque para la estructuración del presupuesto de obra resulta más representativo el comportamiento específico de materiales, mano de obra, equipos y transporte.

3.1.2 Costos de construcción

La ejecución de las actividades puede verse afectada por la variación de precios de cemento, acero, tuberías, aparatos eléctricos y sanitarios, pinturas, impermeabilizantes, vidrios, productos de carpintería, materiales livianos, combustibles y transporte. Asimismo, el costo de la mano de obra está influenciado por el salario mínimo, prestaciones sociales, seguridad social, trabajo en alturas y condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

El análisis de precios de la Entidad tuvo en cuenta cotizaciones de mercado y la actualización de valores de referencia. Para cada ítem se determinó un precio unitario oficial máximo. Los precios incluyen costos directos e indirectos, Administración, Imprevistos y Utilidad -AIU-, y el IVA sobre la utilidad, de acuerdo con la estructura definida por la Entidad.

COMPONENTE	PORCENTAJE
Administración	20 %
Imprevistos	3 %
Utilidad	5 %
AIU total	28 %
IVA sobre la utilidad	0,95 %

El AIU total Máximo establecido es del veintiocho por ciento (28 %), distribuido en administración del veinte por ciento (20 %), imprevistos del tres por ciento (3 %) y utilidad del cinco por ciento (5 %). El IVA sobre la utilidad corresponde al 0,95 % del costo directo, equivalente al 19 % aplicado sobre la utilidad del 5 %. Cada precio unitario oficial y ofertado debe incluir estos componentes, sin adicionarlos nuevamente al final del formulario económico.

3.2 Factores que inciden en la ejecución

- Variación en la disponibilidad y precio de materiales de construcción y acabados.
- Costos de transporte hacia sedes ubicadas en diferentes municipios del departamento del Magdalena.
- Necesidad de movilizar cuadrillas, herramientas, equipos y materiales en horarios compatibles con el servicio judicial.
- Intervenciones en edificaciones en uso, con restricciones de acceso, seguridad, protección de archivos, mobiliario y equipos.
- Requisitos técnicos y de seguridad aplicables a trabajos eléctricos, hidrosanitarios, en cubiertas, alturas y manejo de materiales peligrosos.
- Gestión y disposición final de residuos de construcción y demolición, incluidos residuos que requieran manejo especial.

4. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA NECESIDAD

La Dirección Seccional requiere atender de manera oportuna las necesidades de mantenimiento preventivo, correctivo, adecuación, reparación y mejoramiento de las sedes judiciales a su cargo, con el propósito de conservar su funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y adecuada presentación, y garantizar la continuidad del servicio de administración de justicia.

Las necesidades concretas y sus cantidades no pueden determinarse integralmente antes de iniciar el contrato, debido a la diversidad de sedes, el desgaste progresivo de los inmuebles y la aparición de requerimientos durante la vigencia. Por esta razón, la contratación se estructura bajo la modalidad de monto agotable, con precios unitarios fijos y órdenes de intervención previamente aprobadas.

La ejecución contará con interventoría externa. El contratista no podrá definir unilateralmente la solución técnica, las cantidades o el alcance de las actividades. Cada intervención deberá estar precedida por visita, diagnóstico, levantamiento, registro fotográfico, memoria de cantidades, presupuesto, cronograma y, cuando corresponda, planos, esquemas, memorias o cálculos suscritos por el profesional competente. La interventoría verificará la procedencia técnica y contractual, y la Entidad expedirá la orden escrita de intervención.

4.1 Características

- Conservación y prolongación de la vida útil de los inmuebles.
- Atención oportuna de daños y necesidades de mantenimiento.
- Mejoramiento de condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad y salubridad.
- Mitigación de riesgos asociados al deterioro de cubiertas, redes, pisos, muros, instalaciones y acabados.
- Continuidad del servicio público de administración de justicia.
- Uso eficiente del presupuesto mediante la ejecución de cantidades reales y verificadas.
- Control técnico, administrativo, financiero, jurídico, ambiental y de seguridad y salud en el trabajo por parte de la interventoría externa.

4.2 Actividades a contratar

El presupuesto oficial contempla actividades agrupadas en los siguientes capítulos. El detalle, las unidades de medida, la cantidad de referencia uno (1) y los precios unitarios oficiales máximos se encuentran en el Formulario 1 - Presupuesto Oficial, que hace parte integral de los documentos del proceso:

- 1. Demoliciones.
- 2. Desmontajes.
- 3. Excavaciones.
- 4. Preliminares.
- 5. Mampostería.
- 6. Pañetes.
- 7. Remates y reparaciones.
- 8. Estuco y pintura.
- 9. Pisos y enchapes.
- 10. Divisiones y adecuaciones de oficina.
- 11. Carpintería metálica.
- 12. Acabados en acero inoxidable.
- 13. Carpintería de madera.
- 14. Cerrajería.
- 15. Drywall y cielos rasos.
- 16. Instalaciones eléctricas.
- 17. Voz y datos.
- 18. Redes hidrosanitarias.
- 19. Impermeabilización.
- 20. Cubiertas y trabajos en altura.
- 21. Seguridad y señalización.
- 22. Aparatos sanitarios.
- 23. Mobiliario.
- 24. Servicios complementarios.
- 25. Aseo y disposición de residuos.
- 26. Otros elementos y acabados.

La inclusión de un ítem en el presupuesto no constituye autorización automática para su ejecución. Antes de ordenar una actividad, la interventoría deberá verificar que corresponda al alcance contractual, que no afecte elementos estructurales ni requiera licencia de construcción y que cuente con los soportes técnicos necesarios. Cuando la intervención exija licencia, permiso, diseño especializado o estudio adicional, no podrá iniciarse hasta que la Entidad adopte las decisiones y actuaciones correspondientes.

5. REFERENCIAS LEGALES Y TÉCNICAS

El proceso se rige, entre otras, por las siguientes disposiciones, en cuanto resulten aplicables:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.
- Decreto 1082 de 2015 y sus modificaciones.
- Ley 2022 de 2020, sobre documentos tipo.
- Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.
- Ley 400 de 1997 y reglamentación sismorresistente, cuando resulte aplicable.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE y Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP vigentes, para las actividades correspondientes.
- Normas de seguridad y salud en el trabajo y trabajo seguro en alturas.
- Normativa ambiental para gestión de residuos de construcción y demolición y manejo de materiales peligrosos.
- Normas de accesibilidad al medio físico aplicables a edificaciones de uso público.

Se eliminan del documento las referencias que no guardan relación directa con el objeto contractual, así como las alusiones a servicios de nutrición, automotores, concurso de méritos, mínima cuantía y adquisición en grandes almacenes.

6. ANÁLISIS DEL RIESGO

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y las reglas del Decreto 1082 de 2015, la Entidad debe tipificar, estimar y asignar los riesgos previsibles que puedan afectar el proceso y la ejecución contractual. La matriz de riesgos se elaborará como documento independiente y hará parte integral del proceso.

Por la naturaleza del contrato se consideran especialmente relevantes los riesgos asociados a diagnósticos insuficientes, diferencias en cantidades, ejecución sin orden escrita, daños ocultos, interferencias con redes existentes, afectación del servicio judicial, acceso a sedes, desabastecimiento de materiales, accidentes de trabajo, trabajos en alturas, manejo de residuos, condiciones climáticas, necesidad de ítems no previstos y agotamiento de la bolsa presupuestal.

La asignación de riesgos no sustituye la obligación de planeación ni autoriza al contratista a ejecutar actividades no aprobadas. Los riesgos que correspondan al contratista deberán reflejarse en su propuesta económica y en las medidas de prevención y control previstas para la ejecución.

7. GARANTÍAS

Las garantías se establecerán de conformidad con el Documento Base y el estudio previo. La garantía de seriedad de la oferta será exigida en los términos definidos para la selección abreviada de menor cuantía. El contratista deberá constituir garantía única a favor de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta, NIT 800.165.868-6.

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA / OBSERVACIÓN
Seriedad de la oferta	Según Documento Base	Desde la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento.
Cumplimiento	Según estudio previo y minuta	Plazo de ejecución y término adicional establecido en los documentos del proceso.
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	Según estudio previo y minuta	Plazo de ejecución y tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de la obra	Según estudio previo y minuta	Vigencia contada desde el recibo a satisfacción, de acuerdo con la naturaleza de las intervenciones.
Responsabilidad civil extracontractual	Según Decreto 1082 de 2015 y minuta	Durante la ejecución del contrato.

La garantía deberá actualizarse cuando se modifique el valor o el plazo contractual y mantenerse vigente hasta la liquidación, cuando corresponda. La definición definitiva de porcentajes y vigencias deberá coincidir con el estudio previo, el pliego y la minuta contractual.

8. ESTUDIO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

8.1 Oferta

En el mercado existen personas naturales y jurídicas con experiencia en mantenimiento, adecuación y reparación de edificaciones institucionales. La Entidad obtuvo cotizaciones de tres proveedores, lo que permite contar con información plural para la determinación de precios unitarios:

PROVEEDOR
LINC S.A.S.
CONSTRUCCIONES GOLDEN BQ S.A.S.
CONSTRUCCIONES CORPOVIAL S.A.S.

Las cotizaciones fueron analizadas por ítem y sirvieron para determinar precios unitarios de referencia. La Entidad adoptó un precio unitario oficial máximo para cada actividad. El listado completo se encuentra en el estudio de mercado y en el Formulario 1 - Presupuesto Oficial.

La participación no se limita a las empresas que cotizaron. Podrán presentar oferta todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, individualmente o mediante estructuras plurales, que cumplan los requisitos establecidos en los documentos tipo y en el proceso.

8.2 Demanda

La revisión de antecedentes evidencia que la Rama Judicial y otras entidades estatales contratan periódicamente obras de mantenimiento y adecuación de edificaciones mediante procesos de selección abreviada de menor cuantía y otras modalidades, según el valor y el alcance de cada necesidad. Como antecedentes relevantes se identificaron los siguientes procesos:

PROCESO	OBJETO RESUMIDO	VALOR	ENTIDAD
SAMC-03-2024	Adecuaciones locativas en Plato, San Sebastián de Buenavista y Pivijay.	$1.286.649.917	DSAJ Santa Marta
SAMC-05-2024	Adecuaciones locativas en Palacio de Justicia de Santa Marta y sede de Infancia y Adolescencia.	$1.137.919.516	DSAJ Santa Marta
SAMC-06-2024	Adecuaciones locativas en Remolino y Ariguaní.	$461.003.519	DSAJ Santa Marta
SA-03-2025	Adecuaciones locativas en Palacio de Justicia de Ciénaga.	$1.295.017.878	DSAJ Santa Marta
SAMC-03-2025	Mantenimiento y adecuaciones en Palacio de Justicia de Sincelejo.	$178.570.793	DSAJ Sincelejo
SAMC-10-2025	Adecuaciones locativas en Palacio de Justicia de Sincelejo.	$1.382.010.152	DSAJ Sincelejo
SAMC-08-2026	Adecuaciones locativas en sede judicial de San Benito de Abad.	$379.948.949	DSAJ Sincelejo

Los antecedentes muestran la existencia de demanda pública constante y de un mercado con experiencia en intervenciones de sedes judiciales. También evidencian que las entidades utilizan esquemas de precios unitarios o a todo costo, según el nivel de definición de cantidades. Para el presente proceso, la ausencia de cantidades definitivas y la diversidad de sedes justifican el sistema de precios unitarios y monto agotable.

8.3 Determinación del presupuesto oficial

El presupuesto oficial del proceso es de MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($1.700.000.000), respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 10326 del 22 de julio de 2026. Este valor corresponde a la bolsa máxima disponible para la ejecución del contrato y no a la sumatoria de la cantidad uno (1) de todos los ítems.

La sumatoria de los precios unitarios multiplicados por la cantidad de referencia uno (1) se utiliza exclusivamente para efectos de comparación económica. El contrato será adjudicado por el valor total del presupuesto oficial y se ejecutará hasta el agotamiento de los recursos o el vencimiento del plazo, lo que ocurra primero.

Los precios unitarios serán fijos durante la ejecución, salvo que los documentos del proceso establezcan expresamente una regla diferente. El contratista deberá prever en sus precios todos los costos directos e indirectos, tributos, contribuciones, permisos, transportes, desperdicios, medidas de seguridad, manejo ambiental y demás erogaciones necesarias.

9. CONCLUSIÓN

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta analizó las condiciones técnicas, económicas, jurídicas y comerciales del sector de mantenimiento y adecuación de edificaciones. Existe un mercado plural de contratistas con capacidad para ejecutar las actividades requeridas y experiencia en obras institucionales similares.

La modalidad de selección abreviada de menor cuantía resulta procedente por la cuantía del proceso y la naturaleza de obra pública. La contratación debe adelantarse con aplicación de los documentos tipo de infraestructura social, subsector institucional, adoptados mediante la Resolución 540 de 2025.

El sistema de precios unitarios fijos y monto agotable es adecuado porque permite atender necesidades variables en diferentes sedes, sin comprometer cantidades no determinadas. Cada intervención estará sujeta a diagnóstico, soporte técnico, aprobación de la interventoría y orden escrita de la Entidad.

El presupuesto oficial es de $1.700.000.000. Los precios unitarios oficiales máximos se sustentan en cotizaciones de mercado y contienen AIU del 28 % e IVA sobre la utilidad. La cantidad uno (1) tiene únicamente finalidad comparativa y no representa una obligación de ejecución.

El presente análisis constituye insumo para los estudios previos, la matriz de riesgos, el proyecto de pliego, el presupuesto oficial, la oferta económica y la minuta contractual.

HUMBERTO BANDERA COLEY
Auxiliar Administrativo
Coordinación Administrativa
Santa Marta, julio de 2026