UNIÓN TEMPORAL
RZM OCCIDENTE

Cajicá, 22 de septiembre 2026

Señores:
**SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS**
Atn. ING JHONNY ALFREDO MUÑOZ SOTO

**CONSORCIO GESTIÓN INTEGRAL - INTERVENTORÍA**
Atn. ING. LUIS MIGUEL GOMEZ BENITEZ
Representante Legal
Ciudad

**REFERENCIA:** CONTRATO DE CONSULTORIA No. C.CONSUL-004-2025 CUYO OBJETO ES: "ESTUDIOS, DISEÑOS A DETALLE, PERMISOS Y LICENCIAMIENTO DE LOS DIFERENTES EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PARA EL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA".

**ASUNTO: RESPUESTA A OBSERVACIONES PRESUPUESTO VILLA YENNY**

Con ocasión del traslado efectuado por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio de Mosquera, en su calidad de supervisora del Contrato de Consultoría No. C.CONSUL-004-2025, respecto de las observaciones de carácter técnico formuladas dentro del proceso de contratación correspondiente al proyecto denominado "Construcción del Salón Comunal en el barrio Villa Jenny del municipio de Mosquera, Cundinamarca", esta Consultoría realizó la revisión integral de los aspectos observados y de los documentos técnicos que soportan la estructuración del proyecto.

En desarrollo de dicha revisión, se verificaron los componentes técnicos, presupuestales y demás aspectos relacionados con las observaciones formuladas, con el propósito de precisar los criterios y valores aplicables al proyecto, de conformidad con sus condiciones técnicas, contractuales y presupuestales.

1. **REVISIÓN DEL DESGLOSE DEL COMPONENTE DE ADMINISTRACIÓN**

De conformidad con las observaciones, solicitudes e inquietudes formuladas durante el proceso de contratación, se efectuó una revisión integral del desglose del componente de Administración que hace parte del AIU, verificando los diferentes conceptos que lo integran, sus cantidades, valores unitarios, bases de cálculo y correspondencia con las condiciones particulares del proyecto.

Como resultado de este ejercicio de revisión y actualización, se identificaron los siguientes aspectos:

A. **Estampillas, impuestos y costos asociados a la legalización y garantías del contrato de obra**

Durante el proceso de revisión y análisis de la estructura presupuestal del proyecto, se efectuó la verificación de los conceptos asociados a estampillas, impuestos, costos de legalización y expedición de las garantías requeridas para la ejecución del contrato, de conformidad con las condiciones tributarias, contractuales y presupuestales aplicables.

Como resultado de dicha revisión, se precisaron las bases y valores correspondientes a estos conceptos, con el propósito de que la estructura de costos indirectos contemple de manera integral los costos previsibles y necesarios asociados a la ejecución contractual.

En tal sentido, los valores resultantes fueron incorporados en el componente de Administración del AIU, atendiendo a las condiciones y requerimientos propios del proyecto y procurando que dicho componente refleje adecuadamente los costos indirectos necesarios para la correcta ejecución del contrato.

En atención a la observación formulada, el ajuste correspondiente será publicado, para efectos de actualizar la estructura presupuestal conforme a las condiciones aplicables al proyecto.

**B. Gastos de oficina, aseguramiento de la calidad y seguridad industrial**

Con el propósito de mejorar la claridad, trazabilidad y consistencia del desglose de los gastos indirectos, se realizó una reorganización de los conceptos asociados a los gastos de oficina, aseguramiento de la calidad de la obra y seguridad y salud en el trabajo, agrupando aquellos costos que guardan relación directa con la gestión administrativa y de apoyo requerida durante la ejecución del contrato.

Esta agrupación no implica la eliminación de actividades, obligaciones o recursos necesarios para la ejecución del proyecto, sino una reorganización de su clasificación dentro de la estructura del componente de Administración, evitando duplicidades entre los costos indirectos y aquellos que ya se encuentran contemplados directamente en los respectivos Análisis de Precios Unitarios – APU.

En este sentido, los costos incorporados en los APU corresponden a los recursos directamente asociados con la ejecución de cada actividad constructiva, mientras que el componente de Administración contempla aquellos costos indirectos necesarios para la gestión, coordinación, control, seguimiento y soporte administrativo del contrato.

**C. Estructura de costos del personal profesional y técnico**

En relación con la estructura de costos correspondiente al personal profesional y técnico previsto para la ejecución del proyecto, esta Consultoría realizó una revisión de las bases salariales y de los costos asociados, teniendo en cuenta las características particulares del proyecto.

Para tal efecto, se consideraron, entre otros, los siguientes factores:

- Cuantía del proyecto.
- Alcance y complejidad técnica de las actividades.
- Plazo previsto para la ejecución.
- Localización del proyecto.
- Naturaleza y magnitud de las obras.
- Necesidades de dirección, coordinación, seguimiento y control.
- Personal profesional y técnico requerido para atender las obligaciones contractuales.
- Condiciones actuales del mercado laboral aplicables al sector de la construcción.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, en el marco del Contrato de Consultoría No. C.CONSUL-004-2025, se adelanta la estructuración de diferentes proyectos de equipamientos públicos para el municipio de Mosquera, para los cuales se establecieron criterios técnicos y económicos que permiten determinar de manera homogénea las necesidades de personal de acuerdo con la magnitud y características de cada proyecto.

A partir de dicho análisis, se elaboró una matriz de referencia en la cual se identifican los perfiles profesionales y técnicos requeridos, agrupados de acuerdo con la cuantía, complejidad y características de los proyectos objeto de estructuración.

Con base en esta metodología, se revisaron los valores inicialmente previstos para el proyecto Construcción del Salón Comunal del barrio Villa Jenny, efectuando los ajustes correspondientes dentro del componente de Administración.

**D. Software y hardware**

Respecto del concepto correspondiente al software y hardware requeridos para la ejecución, seguimiento y control de la obra, se efectuó la revisión de los valores contemplados para este componente, atendiendo a los requerimientos técnicos y operativos previstos para el desarrollo del proyecto.

Como resultado de dicha revisión, se precisó el valor correspondiente, de acuerdo con las necesidades y condiciones aplicables a la ejecución contractual.

En atención a la observación formulada, se procederá con la publicación del ajuste correspondiente dentro de la estructura presupuestal del proyecto.

Por lo anterior, se efectuó nuevamente la verificación de los requerimientos tecnológicos asociados a la ejecución contractual y de los valores de referencia disponibles en el mercado, incluyendo los costos relacionados con programas, licenciamiento y herramientas requeridas para el adecuado cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista.

Como resultado, se realizó el ajuste correspondiente dentro del desglose del componente de Administración.

## 2. REVISIÓN DE LOS ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS – APU

La observación presentada solicitó expresamente verificar la correspondencia entre descripción técnica, unidad de medida, cantidades, materiales, equipos, mano de obra, transporte, rendimientos y precio unitario, así como realizar una revisión integral de los APU publicados. En atención a dicha solicitud y al requerimiento posterior efectuado por la Entidad, la Consultoría efectuó la revisión de la totalidad de los análisis que soportan el presupuesto oficial.

El criterio aplicado consistió en verificar cada APU de acuerdo con la naturaleza particular de la actividad y su respectiva unidad de pago. Por consiguiente, no resulta técnicamente procedente extrapolar un mismo consumo de materiales a diferentes APU únicamente por corresponder a actividades relacionadas, dado que los consumos dependen, entre otros aspectos, de la geometría del elemento, unidad de medida, modulación, sección constructiva, sistema de instalación, desperdicios, rendimientos y recursos incluidos en cada actividad.

Como resultado de la revisión se identificaron análisis que podían mantenerse y otros que requerían precisiones o ajustes puntuales. Estos últimos se encuentran incorporados en la versión actualizada de los APU que acompaña la presente respuesta.

Como resultado de esta revisión se efectúan las aclaraciones de los ítems cuestionados en las observaciones emitidas dentro del proceso de selección que es adelantado por la alcaldía municipal de Mosquera Cundinamarca:

**A. Ítems 9.1, 9.2, 9.3 y 9.4**

Para los ítems 9.1, 9.2, 9.3 y 9.4 se efectuó la revisión individual de los componentes que conforman los respectivos Análisis de Precios Unitarios (APU), atendiendo a las características y requerimientos técnicos de cada actividad.

Como resultado de la revisión, se precisó la cantidad correspondiente al insumo denominado “Ladrillo portante”, de acuerdo con la unidad de medida y los requerimientos técnicos previstos para cada actividad.

En consecuencia, se efectuó la corrección de la cantidad correspondiente, actualizando el análisis y determinando el precio unitario resultante conforme a los requerimientos técnicos de la actividad.

Este ajuste permite que el APU guarde correspondencia entre la unidad de medida de la actividad, la cantidad efectiva del material requerida y el costo unitario resultante.

**B. Ítem 16.5 – bloque ecológico en cemento tipo 8**

En relación con el ítem 16.5 – Bloque ecológico en cemento Tipo 8, se efectuó la revisión individual de los componentes que conforman el respectivo Análisis de Precios Unitarios (APU), atendiendo a la unidad de medida, las características del elemento y las actividades previstas para su instalación.

Como resultado de la revisión, se precisó la cantidad correspondiente al insumo denominado “Bloque ecológico en cemento Tipo 8”, de acuerdo con el rendimiento por metro cuadrado del elemento. De igual manera, se revisó el rendimiento de la mano de obra considerando las actividades que hacen parte del alcance del ítem, entre ellas la preparación de la base, cama de apoyo, nivelación, ajustes perimetrales y compactación final.

Este ajuste permite que el APU guarde correspondencia entre la unidad de medida de la actividad, la cantidad efectiva del material requerida, el rendimiento previsto para su ejecución y el costo unitario resultante.

Asimismo, adjunto a esta respuesta se allega la ficha técnica del material Bloque ecológico en cemento Tipo 8 utilizado para la estructuración del precio unitario y para que sea tenido en cuenta por el futuro contratista de obra dentro de la ejecución del proyecto.

**C. REVISIÓN Y AJUSTE DE LOS ÍTEMS 17.2 Y 20.3**

Respecto de los ítems 17.2 – SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE REVESTIMIENTO EN LAMINADO DE ALTA PRESIÓN (HPL) SÓLIDO FENÓLICO, FABRICADO CON FIBRAS CELULÓSICAS IMPREGNADAS EN RESINAS TERMOESTABLES, INCLUYENDO ANCLAJES, ESTRUCTURA DE FIJACIÓN, ADHESIVOS, FIJACIONES, EMPATES, SELLADO PERIMETRAL Y LIMPIEZA FINAL, CON ACABADO DECORATIVO SEGÚN COLOR Y TEXTURA APROBADA EN OBRA y 20.3 – CERTIFICACIÓN DE PUNTOS DE RED, se precisa que, si bien estos ítems no fueron objeto de observaciones específicas por parte de los interesados, en desarrollo de la revisión técnica y presupuestal adelantada por esta consultoría sobre la totalidad de las actividades que conforman el presupuesto oficial, se efectuó la verificación individual de sus respectivos Análisis de Precios Unitarios – APU.

La revisión comprendió, para cada uno de los ítems, la validación de su descripción y alcance, unidad de medida, composición y cantidades de los insumos, materiales y demás recursos requeridos, rendimientos, mano de obra, equipos, herramientas, costos directos y referencias de precios utilizadas para la determinación del valor unitario.

Como resultado de esta revisión, se identificó la necesidad de actualizar los valores correspondientes a determinados insumos y recursos que integran los precios unitarios de los ítems señalados, con el propósito de mantener la correspondencia entre las condiciones técnicas previstas para su ejecución y los valores económicos actualmente observables en el mercado.

En consecuencia, esta consultoría procedió a efectuar los ajustes correspondientes en los respectivos APU, tomando como referencia el estudio de mercado desarrollado para cada actividad, las cotizaciones obtenidas, referencias comerciales disponibles y las especificaciones técnicas definidas para el proyecto. Lo anterior permitió actualizar la estructura de costos de cada ítem y determinar un precio unitario técnicamente soportado y económicamente consistente.

Por tanto, las modificaciones efectuadas corresponden a una actualización técnica y económica de los componentes que conforman los respectivos precios unitarios, derivada de la revisión detallada de los recursos requeridos y de la verificación de sus valores de mercado, sin que ello implique modificación del alcance, de las especificaciones técnicas ni de las actividades previstas dentro del proyecto.

Los estudios de mercado, cotizaciones y demás soportes utilizados para la actualización de estos precios unitarios hacen parte de los documentos técnicos y presupuestales que sustentan la versión actualizada del presupuesto oficial.

## D. REVISIÓN INTEGRAL DE LOS ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS – APU DEL PRESUPUESTO OFICIAL

En atención al requerimiento efectuado por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, esta consultoría realizó una revisión integral, individual y detallada de la totalidad de los Análisis de Precios Unitarios – APU que conforman el presupuesto oficial, sin limitar el ejercicio de verificación a los ítems específicamente señalados en las observaciones recibidas.

La revisión se efectuó ítem por ítem, verificando para cada actividad, entre otros aspectos, la correspondencia entre la descripción y el alcance de la actividad, unidad de medida, cantidades de obra, composición de los recursos, materiales e insumos, consumos, rendimientos, mano de obra, equipos, herramientas, costos directos y valores de referencia empleados para la determinación del precio unitario.

De igual manera, se efectuó la contrastación de los valores de los principales insumos, materiales y recursos que conforman cada APU frente a referencias comerciales y condiciones actuales de mercado, teniendo en cuenta las características, especificaciones y condiciones particulares requeridas para la correcta ejecución de las actividades contempladas en el proyecto.

Como resultado de este ejercicio, cuando se identificó la necesidad de efectuar ajustes en cantidades, consumos, rendimientos, composición de recursos, descripción de insumos, se realizaron las modificaciones correspondientes en el respectivo APU, dejando actualizada su estructura de costos y procurando mantener la adecuada correspondencia entre los recursos técnicamente necesarios y el precio unitario resultante.

Es importante precisar que los ajustes efectuados como resultado de esta revisión integral corresponden a precisiones y actualizaciones técnicas que soportan el presupuesto oficial. En consecuencia, no constituyen ampliaciones del alcance, incorporación de actividades diferentes a las previstas, ni modificaciones al objeto del proyecto, sino ajustes orientados a fortalecer la consistencia, trazabilidad y confiabilidad de los precios unitarios que sustentan el presupuesto.

Finalmente, una vez culminada la revisión individual de cada uno de los ítems y realizados los ajustes derivados de la validación técnica, económica y del estudio de mercado de los recursos que integran los respectivos APU, esta consultoría considera técnicamente

soportados los valores unitarios incorporados en la versión actualizada del presupuesto oficial, en la medida en que estos fueron contrastados con las condiciones económicas y comerciales actualmente observables para los insumos, materiales, mano de obra, equipos y demás recursos requeridos para la ejecución de las actividades.

En este sentido, la actualización efectuada permite contar con un presupuesto oficial cuyos precios unitarios guardan correspondencia con las condiciones actuales del mercado y con las especificaciones técnicas del proyecto, buscando garantizar que los recursos económicos previstos resulten suficientes y razonables para ejecutar las actividades contempladas, bajo las condiciones de calidad, cantidades, rendimientos y procedimientos constructivos establecidos en los documentos técnicos del proyecto.

Por lo anterior, el presupuesto actualizado constituye, desde el punto de vista técnico y económico, el resultado de un proceso de revisión, verificación, actualización y validación integral de sus precios unitarios, soportado en el análisis detallado de cada ítem y en la información de mercado recopilada por esta consultoría, con el propósito de que los valores incorporados respondan de manera adecuada a las condiciones actuales requeridas para la correcta ejecución y terminación de las obras previstas.

## 3. TRANSPORTE, CARGUE, DESCARGUE Y ACARREOS

Frente a la observación formulada, se realizó una revisión integral del tratamiento económico de los costos asociados al transporte, cargue, descargue y suministro de los materiales incorporados en los diferentes Análisis de Precios Unitarios – APU, verificando su correspondencia con las fuentes de precios, las condiciones comerciales de adquisición y las condiciones de suministro consideradas para cada insumo.

Para la estructuración de los precios de determinados materiales se utilizaron como referencia los valores publicados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, teniendo en cuenta la denominación, unidad de medida y condición de suministro aplicable a cada insumo. En aquellos casos en los que el valor de referencia corresponde a un material puesto en obra, dicho precio contempla los costos asociados al suministro y transporte del material hasta el ámbito o lugar de referencia establecido para el proyecto. En consecuencia, adicionar nuevamente un componente independiente de transporte dentro del APU generaría una duplicidad en la imputación del costo directo.

De igual manera, para los materiales cuyos precios fueron determinados mediante cotizaciones, consultas de mercado u otras fuentes comerciales, se verificaron las condiciones particulares de suministro establecidas por el proveedor, especialmente en lo relacionado con el lugar de entrega, transporte incluido, fletes y demás costos asociados a la puesta del material en el sitio requerido. Cuando el precio cotizado no contemplaba el transporte hasta el lugar de utilización, este costo fue considerado dentro de la estructuración del costo directo correspondiente, de acuerdo con las condiciones verificadas para el respectivo insumo.

En consecuencia, el hecho de que el componente identificado específicamente como ‘transporte’ presente un valor de cero o no registre un valor independiente en determinados

APU no constituye, por sí mismo, una omisión del costo de transporte, toda vez que su tratamiento depende de la condición de suministro y de la fuente de precio empleada para cada material.

Así las cosas, el costo asociado al transporte no fue incorporado de manera general dentro del componente de mano de obra ni del AIU, sino que fue tratado como parte del costo directo del material cuando las condiciones de adquisición así lo requirieron. En los casos en que el precio de referencia ya incorporaba el suministro y transporte hasta el lugar correspondiente, no se adicionó un valor independiente por este concepto, con el propósito de evitar la duplicidad de costos.

## 4. DOCUMENTOS TÉCNICOS Y PRESUPUESTALES AJUSTADOS

Como resultado de las verificaciones y análisis anteriormente descritos, esta Consultoría procederá a entregar oficialmente a la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio de Mosquera los documentos técnicos y presupuestales actualizados correspondientes al proyecto, entre ellos:

1) Presupuesto oficial ajustado.
2) Análisis de Precios Unitarios – APU ajustados.
3) Desglose del componente de Administración del AIU.
4) Soportes y cotizaciones correspondientes al estudio de mercado de los ítems que lo requirieron.

Los ajustes realizados obedecen a la revisión integral de la estructura presupuestal y tienen como finalidad garantizar la consistencia técnica, económica y documental de los insumos que soportan el presupuesto oficial del proyecto.

## 5. REVISIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DE OBRA Y EVENTUALES RECARGOS LABORALES

En atención a la información trasladada por la Entidad y a la observación relacionada con la eventual incidencia de recargos derivados de trabajo nocturno, suplementario, dominical y/o festivo, esta Consultoría realizó la revisión de la programación de obra y de los criterios considerados para la estructuración de los rendimientos y costos de mano de obra incorporados en los APU.

Al respecto, se precisa que la programación base del proyecto fue estructurada bajo el supuesto de ejecución de las actividades dentro de jornadas ordinarias de trabajo, utilizando rendimientos compatibles con las condiciones normales de ejecución de las actividades constructivas y sin establecer como condición necesaria o permanente la ejecución de trabajos en jornada nocturna, horas suplementarias, días de descanso obligatorio o días festivos.

En materia laboral, la estructuración económica debe diferenciar entre los costos ordinarios requeridos para ejecutar las actividades conforme a la programación prevista y aquellos

costos adicionales que eventualmente puedan generarse por decisiones operativas del contratista durante la ejecución contractual.

En este sentido, los APU fueron estructurados considerando los rendimientos y condiciones ordinarias de ejecución de las actividades, sin incorporar de manera generalizada recargos asociados a jornadas extraordinarias que no constituyen, de acuerdo con la programación base, una condición necesaria para la ejecución del proyecto.

De igual manera, la programación fue revisada teniendo en cuenta la normativa laboral vigente y las disposiciones aplicables en materia de jornada de trabajo. En particular, se tuvo en consideración que, conforme al artículo 161 del Código Sustantivo del Trabajo y las modificaciones introducidas por la Ley 2101 de 2021 y la Ley 2466 de 2025, a partir del 15 de julio de 2026 la jornada máxima legal corresponde a cuarenta y dos (42) horas semanales, distribuibles entre cinco (5) y seis (6) días a la semana, garantizando el respectivo día de descanso.

Asimismo, para efectos de la estructuración de los costos laborales, se consideró la definición vigente de trabajo nocturno y los recargos legalmente aplicables cuando efectivamente se configure la prestación del servicio en dichas condiciones.

Por consiguiente, no se incorporó dentro de los APU ni como un costo independiente del componente de Administración del AIU una provisión general por horas extras, trabajo nocturno, dominical o festivo, toda vez que la programación base del proyecto no establece estas condiciones como necesarias para el desarrollo ordinario de las actividades.

Lo anterior no implica desconocer las obligaciones laborales a cargo del futuro contratista. En caso de que, durante la ejecución contractual y por razones de organización, recuperación de atrasos, optimización de rendimientos, condiciones particulares de obra o cualquier otra circunstancia imputable a su planeación operativa, el contratista determine la necesidad de ejecutar actividades bajo jornadas que generen recargos laborales, deberá asumir las obligaciones laborales y económicas que legalmente correspondan, de conformidad con la normativa vigente y las condiciones contractuales aplicables.

En consecuencia, la estructura económica presentada corresponde a una programación de ejecución bajo condiciones ordinarias, técnicamente viable y compatible con la jornada laboral legal vigente, sin perjuicio de las obligaciones laborales que deberán ser atendidas por el contratista durante la ejecución efectiva del contrato.

## 6. CONCLUSIÓN

Con fundamento en la revisión integral efectuada, esta Consultoría considera que los ajustes realizados permiten fortalecer la consistencia técnica, económica y documental de la estructuración del proyecto, particularmente respecto del presupuesto oficial, los Análisis de Precios Unitarios, el componente de Administración del AIU y la programación de obra.

Los documentos ajustados y sus respectivos soportes serán remitidos a la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, para que sean incorporados al expediente del proceso y

considerados dentro de las actuaciones que correspondan en el marco del proceso de contratación.

Los ajustes efectuados responden directamente a las observaciones trasladadas por la Entidad y a la revisión técnica desarrollada por esta Consultoría, procurando que los valores incorporados en el presupuesto oficial se encuentren debidamente soportados, sean trazables y guarden correspondencia con las condiciones técnicas del proyecto y con las referencias de mercado verificadas.

Atentamente,



**ARQ. CARLOS ALBERTO BRAVO RIVERA**
Representante Legal
Unión temporal RZM OCCIDENTE