ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL MUNICIPIO DE GIRALDO ANTIOQUIA DE CONFORMIDAD CON LOS NUMERALES 7 Y 12 DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 80 DE 1993, LA LEY 1150 DE 2007, LA LEY 1474 DE 2011 Y EL DECRETO 1082 DE 2015.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos de la contratación estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración de la invitación pública de mínima Cuantía o requerimientos, según el caso, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone, y deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos:

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Municipio de Giraldo, en cumplimiento de los fines esenciales del Estado y de las competencias que la Constitución Política y la Ley 715 de 2001 le asignan en materia de inversión en infraestructura educativa, debe procurar que los niños, niñas, adolescentes y jóvenes del municipio reciban el servicio educativo en espacios dignos, seguros y salubres, que favorezcan el aprendizaje y la permanencia escolar.

La Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, ubicada en la zona urbana del municipio, presenta deterioro en varios componentes de la sede del colegio. El manto asfáltico que impermeabiliza la cubierta, en un área de 254,90 m², se encuentra en mal estado y debe ser retirado y reemplazado para proteger la edificación de la filtración de aguas lluvias. En el interior, el revoque del techo de tres salones de clase está en mal estado y en riesgo de caerse en un área de 91,85 m², con una afectación aproximada del 50 % en el salón 1, del 100 % en el salón 2 y del 30 % en el salón 3, por lo que debe demolerse y reponerse con revoque liso y estuco plástico. Así mismo, la pintura de los techos y de los muros interiores de los tres salones y del salón múltiple se encuentra deteriorada y requiere ser renovada en 271,29 m² de techos y 296,77 m² de muros.

Estas condiciones afectan la seguridad, la salubridad y la funcionalidad de los espacios en los que se presta el servicio educativo. El desprendimiento del revoque de los techos representa un riesgo para la integridad de los estudiantes, docentes y personal administrativo que ocupan los salones, y las filtraciones por la cubierta aceleran el deterioro de la edificación. De no atenderse de manera oportuna, el daño será progresivo y los costos futuros de reparación serán mayores.

En este contexto, la contratación se requiere para ejecutar de manera integral, oportuna y técnicamente adecuada las obras de mantenimiento correctivo y adecuación de la sede del colegio de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, priorizadas por la Administración Municipal, conforme a las cantidades, especificaciones técnicas, análisis

de precios unitarios y presupuesto elaborados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura.

La necesidad se encuentra articulada con el Plan de Desarrollo Municipal "Giraldo Social e Incluyente 2024-2027", en la línea estratégica LE5 "Giraldo potencia educativa, deportiva y cultural", programa de educación "Calidad, cobertura y fortalecimiento de la educación inicial, preescolar, básica y media", producto 2201052 "Infraestructura educativa mejorada", en el marco del proyecto "Fortalecimiento a la cobertura educativa en los niveles básica primaria, secundaria y media", código de inversión 202500000006413, cuyo indicador es "Sedes educativas mejoradas en zona urbana" (220105201).

La ejecución de las actividades contribuye al cumplimiento de las metas del sector educación, en la medida en que permite entregar a la comunidad educativa una sede urbana mejorada, con ambientes de aprendizaje seguros y adecuados, y favorece la continuidad del servicio y la permanencia de los estudiantes.

En consecuencia, el Municipio requiere contratar una persona natural o jurídica, con capacidad técnica, administrativa y operativa, que ejecute a todo costo el mantenimiento y la adecuación de la infraestructura física de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, de acuerdo con las condiciones, especificaciones y obligaciones definidas por la entidad. Con esta contratación se pretende:

- Recuperar la impermeabilización de la cubierta y proteger la edificación de filtraciones y daños por humedad.
- Eliminar el riesgo de desprendimiento del revoque en los techos de los salones de clase.
- Recuperar los acabados de techos y muros interiores de los salones y del salón múltiple mediante revoque, estuco y pintura.
- Garantizar a estudiantes y docentes ambientes de aprendizaje seguros, salubres y dignos.
- Asegurar la continuidad del servicio educativo en la sede urbana de la institución.
- Proteger el bien público y prolongar su vida útil, evitando mayores costos derivados de reparaciones correctivas futuras.

La contratación responde, por tanto, a una necesidad real, actual y verificable de la Administración Municipal, relacionada con la conservación y el mejoramiento de un inmueble destinado a la prestación del servicio público educativo y con la protección de la comunidad educativa que lo ocupa.

Finalmente, la contratación se relaciona con el proyecto identificado con el código 202500000006413, razón por la cual su ejecución deberá observar la correspondiente disponibilidad presupuestal, la fuente de financiación certificada (retiros FONPET, ingresos sin destinación específica), las especificaciones técnicas y las metas de inversión definidas por la entidad.

El valor total del proyecto asciende a la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/L CTE ($49.025.340,00).**	
2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR	
1. OBJETO	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN A TODO COSTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS INSTALACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LUIS ANDRADE VALDERRAMA UBICADA EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRALDO, ENMARCADO EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027 GIRALDO SOCIAL E INCLUYENTE 202500000006413.
2. PLAZO	Quince (15) días a partir del inicio en la plataforma SECOP II o hasta ejecutar lo presupuestado, lo que primero ocurra.
3. LUGAR DE EJECUCIÓN	Institución Educativa Luis Andrade Valderrama (sede colegio), zona urbana del municipio de Giraldo (Antioquia).
4. ESPECIFICACIONES	En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, el contratista deberá ejecutar a todo costo, en la sede del colegio de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, las actividades de obra relacionadas en el presupuesto oficial, de acuerdo con las cantidades y especificaciones técnicas que se detallan a continuación: 1. EL CONTRATISTA se compromete a ejecutar para el Municipio de Giraldo las actividades de obra descritas, suministrando los materiales, la mano de obra, las herramientas, los equipos, los andamios y el transporte necesarios. 2. EL CONTRATISTA ejecutará las obras en excelentes condiciones de calidad, estabilidad y cumplimiento, atendiendo las indicaciones del supervisor del contrato. Las marcas o referencias comerciales mencionadas en el presupuesto son indicativas; se aceptarán materiales equivalentes de igual o superior calidad, previa aprobación del supervisor. 3. EL CONTRATISTA deberá tener como actividad económica la ejecución de obras civiles o actividades relacionadas con el objeto del presente contrato. 4. EL CONTRATISTA deberá garantizar la estanqueidad de la impermeabilización instalada en la cubierta, con los traslapos, remates y sellos que recomiende el fabricante del manto, y corregir a su costa las filtraciones o defectos que se presenten por deficiencias en los materiales o en la instalación. 5. EL CONTRATISTA deberá retirar los escombros y residuos generados y entregar el área de trabajo limpia. El

	manto asfáltico desmontado deberá disponerse en sitios autorizados para residuos peligrosos (RESPEL), y los demás residuos de construcción y demolición en sitios autorizados, entregando al supervisor el soporte de la disposición. 6. EL CONTRATISTA deberá cumplir las normas de seguridad y salud en el trabajo, incluidas las de trabajo en alturas para las actividades de cubierta y de techos, y garantizar la afiliación de su personal al Sistema de Seguridad Social Integral. 7. EL CONTRATISTA deberá coordinar con la rectoría de la institución y con el supervisor los horarios y las áreas de trabajo, aislar y señalizar las zonas intervenidas y adoptar las medidas necesarias para proteger a los estudiantes, docentes y demás personas, así como el mobiliario y los bienes de la institución, sin interrumpir el servicio educativo más allá de lo estrictamente necesario. 8. EL CONTRATISTA responderá por los daños que cause a la edificación, al mobiliario o a terceros con ocasión de la ejecución de las obras. 9. EL CONTRATISTA presentará, para cada pago, el informe de actividades con registro fotográfico del antes, el durante y el después de la intervención, y las cantidades ejecutadas para su verificación y recibo por parte del supervisor.
5. ESPECIFICACIONES TECNICAS	

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

MUNICIPIO DE GIRALDO

PROYECTO: MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN COLEGIO DEL MUNICIPIO DE GIRALDO - ANTIOQUIA

ALCALDÍA DE GIRALDO

PRESUPUESTO GENERAL	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN COLEGIO DEL MUNICIPIO DE GIRALDO - ANTIOQUIA

NO.	ITEM DE PAGO	ESPECIFICACIONES		DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
		GENERAL	PARTICULAR					

	1			INSTITUCIÓN EDUCATIVA LUIS ANDRADE VALDERRAMA (COLEGIO)				
1	1.1			Desmonte de manto asfáltico existente en mal estado, incluye disposición en sitios autorizados para residuos RESPEL.	m2	254,90	$ 5.880	$ 1.498.812
2	1.2			Suministro, transporte e instalación de tela asfáltica base poliéster Permofit, incluye la emulsión asfáltica, soplete de gas y todo lo necesario para su correcta instalación.	m2	254,90	$ 56.360	$ 14.366.164
3	1.3			Demolición de revoque existente en mal estado en riesgo de caerse.	m2	91,85	$ 15.750	$ 1.446.638
4	1.4			Revoque liso sobre techos, incluye fajas y filetes y todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	91,85	$ 42.135	$ 3.870.100
5	1.5			Suministro y aplicación de estuco plástico en techo, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	91,85	$ 27.412	$ 2.517.792
6	1.6			Pintura tipo 1 para techos interiores, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	271,29	$ 26.791	$ 7.268.130
7	1.7			Pintura tipo 1 para muros interiores, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	296,7729	$ 22.725	$ 6.744.164
							SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 37.711.800
							% ADMINISTRACIÓN 25%	$ 9.427.950
							% IMPREVISTOS 0%	$ 0
							% UTILIDADES 5%	$ 1.885.590
							SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 11.313.540

VALOR TOTAL DE OBRA	$ 49.025.340

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Municipio de Giraldo, en virtud de los Principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidas en la Ley 80 de 1993, los postulados que rigen la función administrativa y lo conferido por la Ley 1150 de 2007, y en especial el Decreto 1082 de 2015 y la ley 1474 de 2011, el presente proceso de contratación se adelantará mediante la modalidad de proceso de mínima cuantía.

4.- ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO

El Presupuesto oficial estimado del presente proceso de contratación asciende a la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/L CTE ($49.025.340,00)**. Con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 00721 del 6 de octubre de 2026.

Con lo que se atenderá el pago de lo contratado y es de carácter obligatorio garantizar la calidad y suministros de los elementos y artículos. Del valor de la propuesta se descontarán todos los impuestos locales y Nacionales, así como la retención en la fuente, de cada factura o cuenta de cobro que presente a la Tesorería del municipio.

VALOR ESTIMADO	**CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/L CTE ($49.025.340,00)**

5.- JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD, el artículo 94 de la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015.

Para efectos de evaluar las propuestas se tendrá la oferta más favorable para la entidad, por tratarse de un proceso mínima cuantía, Se adjudicará a aquel proponente que cumpliendo con los requisitos habilitantes, sea seleccionado por ser su oferta la más ventajosa desde el punto de vista económico.

Los aspectos jurídicos serán objeto de verificación más no de calificación. Los requisitos jurídicos corresponden a las exigencias propias de la ley colombiana y a la necesidad de acreditar las condiciones de capacidad del proponente y de quien firma la oferta.

Se seleccionará previo estudio y efectuando los análisis comparativos, al oferente cuya propuesta se estime más favorable técnica y económicamente para la entidad, teniendo como base los factores que a continuación se indican.

Los aspectos a evaluar son los siguientes:

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA

Esta evaluación se hará a las propuestas que cumplan la totalidad de los requisitos de orden jurídico. Los valores deberán expresarse en pesos colombianos, a precios fijos e inmodificables durante la ejecución del contrato, igualmente deberán incluir todos los impuestos y demás costos en que se incurra tanto del orden nacional como municipal.

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Por ser un proceso de mínima cuantía, el único factor de calificación es el menor precio ofertado.

CRITERIOS DE DESEMPATE

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, en caso de empate se adjudicará a la propuesta que de acuerdo al orden de entrega.

6.- EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO, ASÍ COMO LA PERTINENCIA DE LA DIVISIÓN DE AQUELLAS, DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL PARTICULAR.

El art. 7° de la Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos prescribe: "Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los **contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley**, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

Para el presente proceso de contratación por ser de mínima cuantia, en municipio de Giraldo no exigirá garantías al contratista.

7.-LOS DEMÁS ASPECTOS DERIVADOS DE LA COMPLEJIDAD DEL OBJETO CONTRACTUAL QUE SOPORTEN LOS REQUERIMIENTOS.

ANALISIS DEL SECTOR

1. Descripción general del sector: El sector objeto del presente análisis corresponde a la ejecución de obras de mantenimiento correctivo y adecuación de la sede del colegio de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, en la zona urbana del municipio de Giraldo, Antioquia, inmueble destinado a la prestación del servicio público educativo.

Este sector se enmarca dentro de las actividades de obra civil, mantenimiento locativo y mejoramiento de edificaciones de uso institucional, dirigidas a garantizar la funcionalidad, seguridad y salubridad de los espacios en los que se desarrollan las actividades académicas.

En el Catálogo de Clasificación Presupuestal (CCPET), el gasto se clasifica en el código CPC V2.1 AC 54290, servicios generales de construcción de otras obras de ingeniería civil.

En el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), las entidades que adelantan procesos comparables registran principalmente los códigos 72103300 (servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura) y 72102900 (servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones). Estas obras implican el uso de materiales de construcción, mano de obra calificada y no calificada, y la ejecución de labores de impermeabilización de cubiertas con manto asfáltico, demolición y reposición de revoques, estuco y pintura.

En el municipio de Giraldo este tipo de obras suele ser ejecutado por personas naturales contratistas, pequeñas empresas del sector de la construcción, maestros de obra y cuadrillas locales con experiencia en mantenimiento de edificaciones, así como por proveedores de materiales de construcción. Tratándose de una intervención de alcance y escala moderada, el mercado local y del área de influencia inmediata cuenta con capacidad suficiente para atender esta necesidad.

La sede objeto de intervención presenta deterioro en la impermeabilización de la cubierta, en el revoque de los techos de tres salones y en la pintura de techos y muros interiores de los salones y del salón múltiple, que requieren mantenimiento correctivo.

2. Contexto normativo y de política pública: La contratación que sustenta la presente necesidad encuentra fundamento en las siguientes disposiciones:

- **Constitución Política de Colombia**, artículos 2, 44, 67, 311 y 315, que consagran la educación como derecho y servicio público y asignan a las autoridades municipales la función de promover el bienestar general y la prestación eficiente de los servicios a su cargo.
- **Ley 115 de 1994 y Ley 715 de 2001**, que regulan el servicio educativo y la participación de los municipios en la inversión en infraestructura, calidad y dotación de los establecimientos educativos.
- **Ley 80 de 1993**, que consagra los principios de la contratación estatal, entre ellos planeación, economía, responsabilidad, transparencia y selección objetiva.
- **Ley 1150 de 2007 y Ley 1474 de 2011**, que regulan la eficiencia de los procesos de selección y la modalidad de mínima cuantía.
- **Decreto 1082 de 2015** (Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional), que establece las reglas para la estructuración de estudios previos, análisis del sector y elaboración de los documentos precontractuales.
- Plan de Desarrollo Municipal "Giraldo Social e Incluyente 2024-2027", línea estratégica LE5 "Giraldo potencia educativa, deportiva y cultural", en la cual se prioriza el mejoramiento de la infraestructura educativa del municipio.

3. Necesidad y demanda del servicio: La necesidad identificada por la entidad consiste en la ejecución de actividades de mantenimiento correctivo y adecuación de la sede del colegio de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y funcionalidad para la prestación del servicio educativo.

La obra contempla el desmonte del manto asfáltico existente en la cubierta, con disposición en sitios autorizados para residuos RESPEL, y el suministro e instalación de un nuevo manto asfáltico en 254,90 m²; la demolición del revoque en mal estado de los techos de tres salones y su reposición con revoque liso y estuco plástico en 91,85 m²; la pintura de techos interiores en 271,29 m² y la pintura de muros interiores en 296,77 m². Estas acciones son indispensables para corregir los deterioros existentes y eliminar los riesgos para la comunidad educativa.

Para el análisis de la demanda, el municipio de Giraldo tuvo en cuenta las entidades estatales que han celebrado contratos con objetos similares, mediante la revisión del histórico de contratos registrados en SECOP II, consultado en la plataforma de datos abiertos de Colombia Compra Eficiente (datos.gov.co, conjunto "SECOP II - Contratos Electrónicos"), con fecha de consulta del 9 de noviembre de 2026. Entre el 27 de enero de 2025 y el 5 de noviembre de 2026 se identificaron 398 contratos de obra para el mantenimiento, adecuación o mejoramiento de instituciones y sedes educativas, de los cuales 187 fueron suscritos en la vigencia 2026. En esta vigencia, las modalidades más utilizadas fueron la selección abreviada de menor cuantía (72 contratos), el régimen especial con ofertas (37) y la mínima cuantía (36), con valores que dependen de la magnitud de cada intervención.

En cuanto a los municipios, durante 2026 se registran 96 contratos de este tipo, 28 de ellos adelantados por mínima cuantía, con valores entre $2.399.540 y $84.532.597, un promedio de $45.595.329 y una mediana de $48.698.165. Entre los contratos comparables se destacan los siguientes:

- **Municipio de Bello (Antioquia).** Objeto: realización de mantenimientos correctivos locativos y de cubierta en las instalaciones de la Institución Educativa San Félix, sede primaria. Contratista: LHM Constructores S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $84.532.597. Plazo: 45 días. Fecha de firma: 31/07/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9724008. Enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10458561

- **Municipio de Caucasia (Antioquia).** Objeto: mantenimiento a todo costo de la sede educativa urbana Santa Teresita. Contratista: Amcivil Constructora S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $49.000.000. Plazo: 30 días. Fecha de firma: 06/07/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9623621. Enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10433044

- **Municipio de Giraldo (Antioquia).** Objeto: mantenimiento y adecuación de la infraestructura educativa de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama (escuela). Contratista: Paidea S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $21.633.697. Plazo: 15 días. Fecha de firma: 22/05/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9528650. Enlace:

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10302325

- **Municipio de Caucasia (Antioquia).** Objeto: mantenimiento y rehabilitación de la sede educativa Cuturú, zona rural. Contratista: Construdiseños y Servicios A.M. S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $49.000.000. Plazo: 30 días. Fecha de firma: 14/05/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9513001. Enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10285076

- **Municipio de Chigorodó (Antioquia).** Objeto: mantenimiento y adecuación locativa en la Institución Educativa San Juan Evangelista Barrio, sede Brisas de la Castellana. Contratista: Ingeox Zomac S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $48.882.653,38. Plazo: 1 mes. Fecha de firma: 09/02/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9330324. Enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9957751

- **Municipio de Piedecuesta (Santander).** Objeto: adecuación y mantenimiento de la infraestructura educativa en la Institución Educativa Faltriquera, sede A. Contratista: HERV Ingeniería y Construcciones S.A.S. Modalidad: mínima cuantía. Valor: $49.711.050. Plazo: 2 meses. Fecha de firma: 23/06/2026. Contrato: CO1.PCCNTR.9586983. Enlace: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10385718

De lo anterior se concluye que la contratación del mantenimiento de sedes educativas es recurrente en los municipios, que la mínima cuantía es una modalidad de uso habitual para intervenciones de esta escala, que los plazos usuales oscilan entre quince (15) días y dos (2) meses, y que el valor estimado del presente proceso se encuentra dentro del rango observado para entidades similares. Las diferencias de valor se explican por el área intervenida, el tipo de actividades (cubiertas, redes, acabados) y la localización de cada sede.

4. Oferta del mercado local

En el municipio de Giraldo y su zona de influencia existe una oferta suficiente de proveedores capaces de ejecutar este tipo de obra, conformada por:

- Contratistas de obra civil con experiencia en mantenimiento y adecuación de edificaciones.
- Micro y pequeñas empresas dedicadas al mantenimiento locativo.
- Maestros de obra y cuadrillas locales con conocimiento en impermeabilización de cubiertas, revoques, estuco y pintura.
- Proveedores de materiales de construcción del occidente antioqueño y del Valle de Aburrá.

5. Análisis de precios de referencia del mercado

Para estimar el presupuesto oficial, la Secretaría de Planeación e Infraestructura elaboró el presupuesto de obra con sus respectivos análisis de precios unitarios y memorias de cantidades, verificando los precios del mercado mediante consulta de obras similares y referencias de contratación pública observadas en el SECOP y en procesos comparables de municipios con características similares.

Con base en el alcance definido y en el presupuesto técnico elaborado, el presupuesto oficial corresponde a la siguiente estructura:

ALCALDÍA DE GIRALDO

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

MUNICIPIO DE GIRALDO

PROYECTO: MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN COLEGIO DEL MUNICIPIO DE GIRALDO - ANTIOQUIA

PRESUPUESTO GENERAL	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN COLEGIO DEL MUNICIPIO DE GIRALDO - ANTIOQUIA

No.	ÍTEM DE PAGO	ESPECIFICACIONES GENERAL	ESPECIFICACIONES PARTICULAR	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
	1			INSTITUCIÓN EDUCATIVA LUIS ANDRADE VALDERRAMA (COLEGIO)				
1	1.1			Desmonte de manto asfáltico existente en mal estado, incluye disposición en sitios autorizados para residuos RESPEL.	m2	254,90	$ 5.880	$ 1.498.812
2	1.2			Suministro, transporte e instalación de tela asfáltica base poliéster Permofit, incluye la emulsión asfáltica, soplete de gas y todo lo	m2	254,90	$ 56.360	$ 14.366.164

				necesario para su correcta instalación.				
3	1.3			Demolición de revoque existente en mal estado en riesgo de caerse.	m2	91,85	$ 15.750	$ 1.446.638
4	1.4			Revoque liso sobre techos, incluye fajas y filetes y todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	91,85	$ 42.135	$ 3.870.100
5	1.5			Suministro y aplicación de estuco plástico en techo, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	91,85	$ 27.412	$ 2.517.792
6	1.6			Pintura tipo 1 para techos interiores, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	271,29	$ 26.791	$ 7.268.130
7	1.7			Pintura tipo 1 para muros interiores, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.	m2	296,7729	$ 22.725	$ 6.744.164
							SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 37.711.800
							% ADMINISTRACIÓN 25%	$ 9.427.950
							% IMPREVISTOS 0%	$ 0
							% UTILIDADES 5%	$ 1.885.590
							SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 11.313.540
							VALOR TOTAL DE OBRA	$ 49.025.340

Los precios unitarios reflejados en el presupuesto se encuentran alineados con los valores de mercado observados para actividades similares en la región, considerando los costos de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transportes y demás insumos requeridos. A los costos directos ($37.711.800) se les aplica un AIU del 30 %, compuesto por administración del 25 % ($9.427.950), imprevistos del 0 % y utilidad del 5 % ($1.885.590), en el que se encuentran incluidos los impuestos, tasas, estampillas y contribuciones que gravan el contrato.

6. Conclusión del análisis

Del análisis realizado se concluye que existe en el mercado local y regional una oferta suficiente de contratistas, proveedores de materiales y operadores de mano de obra con capacidad para ejecutar las actividades de mantenimiento y adecuación de la Institución Educativa Luis Andrade Valderrama.

La necesidad pública se encuentra plenamente justificada, en la medida en que la intervención proyectada busca recuperar la impermeabilización de la cubierta, eliminar el riesgo de desprendimiento del revoque de los techos, mejorar las condiciones físicas de los salones, garantizar a la comunidad educativa espacios seguros y adecuados, proteger el bien y prolongar su vida útil, y evitar mayores costos derivados de reparaciones correctivas futuras.

En ese sentido, la contratación resulta necesaria, conveniente y oportuna, en concordancia con los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial estimado del proceso asciende a **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($49.025.340)**, la modalidad de selección aplicable corresponde a mínima cuantía, por tratarse de un valor que no excede el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad. En consecuencia, el proceso permitirá una selección ágil, eficiente y transparente, con participación de oferentes idóneos que acrediten capacidad técnica para ejecutar obras de mantenimiento y adecuación de edificaciones.

La celebración del contrato permitirá satisfacer la necesidad identificada por la Administración Municipal y contribuirá al mejoramiento de la infraestructura educativa del municipio, en el marco del Plan de Desarrollo Municipal "Giraldo Social e Incluyente 2024-2027". La Administración Municipal concluye la necesidad, conveniencia y oportunidad para celebrar el contrato cuyo objeto es **MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN A TODO COSTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS INSTALACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LUIS ANDRADE VALDERRAMA UBICADA EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRALDO, ENMARCADO EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027 GIRALDO SOCIAL E INCLUYENTE 202500000006413.**

8.- DOCUMENTOS ANEXOS QUE COMPLEMENTEN LOS ESTUDIOS	
Numero de documento	**Titulo**
00721	Certificado de Disponibilidad Presupuestal del 6 de octubre de 2026

HENRY JOHAN CUMPLIDO SEPULVEDA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN