

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA ADECUACION DE LOS BLOQUES 1 Y 2 DE AULAS DE CLASES EN EL CENTRO DE DESARROLLO SUBREGIONAL SAN JUAN SEDE ISTMINA DE LA UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL CHOCO DIEGO LUIS CORDOBA

INFORMACIÓN GENERAL

Dependencia que proyecta:	OFICINA DE PLANEACIÓN
Nombre de quién elabora:	OFICINA PLANEAMIENTO FÍSICO
Cargo:	PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
Fecha de diligenciamiento:	Día: <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="6"/> Mes: <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> Año: <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="6"/>
Línea estratégica:	Desarrollo de Infraestructura Física
Alineación estratégica:	PDI
Nombre del proyecto (Si aplica)	N.A.
Código BPIN No. (Si aplica)	N.A.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS QUE LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL CHOCÓ DIEGO LUIS CÓRDOBA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

1.1. COMPETENCIA DE LA UNIVERSIDAD PARA ADELANTAR CONTRATOS

La Universidad puede celebrar contratos con las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes. Así mismo puede contratar con personas naturales o jurídicas, las asociaciones, consorcios, uniones temporales, al igual que con patrimonios autónomos.

El Rector, como representante legal de la Universidad Tecnológica del Chocó Diego Luis Córdoba, es el competente para ordenar y dirigir los procesos de contratación, para

escoger contratistas, adjudicar y celebrar contratos y convenios, desde su convocatoria hasta la liquidación del contrato, sin perjuicio de la autorización previa que corresponda al Consejo Superior Universitario, cuando las cuantías superen el valor de mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes de conformidad con el Estatuto de Contratación Universitario – Acuerdo No. 0008 del 11 de abril de 2019, la guía de Colombia compra eficiente para entidades con régimen especial, la Resolución No. 0071 del 29 de enero de 2025 y los principios generales que rigen la función pública en los términos del Artículo 209 de la Constitución Política y lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas que nos regulen.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento del Decreto 1469 de 2010, la ley Ley 9 de 1979 y la NTC 6714, se deben desarrollar las siguientes actividades en aras garantiza condiciones adecuadas, seguras y sostenibles en los bloques 1 y 2.

ITEM	ACTIVIDAD
1	Obras Preliminares
2	Cimentación
3	Pisos y Acabados
4	Cubierta
5	Instalaciones Eléctricas
6	Cielo raso
7	Pintura

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Plan de Desarrollo de la universidad Tecnológica del Choco, cuenta dentro de sus líneas estratégicas, con las Políticas de Desarrollo de la Infraestructura Física, Desarrollo de la Infraestructura Tecnológica y los Ambientes de Aprendizaje, incluidos en Políticas transversales, que le aportan a la prestación armónica de un servicio con calidad. El despliegue de estas líneas estratégicas incluye; La Política, los Objetivos Estratégicos, los Programas, los Proyectos, los Retos, las metas y los indicadores.

La normativa en Colombia que regula el mantenimiento y/o adecuaciones de la infraestructura educativa superior es la siguiente:



LEY GENERAL DE EDUCACIÓN — LEY 115 DE 1994

- ❖ Establece el marco general del servicio público educativo en Colombia. Incluye responsabilidades del Estado y de las entidades territoriales para garantizar la calidad del servicio educativo, lo que implica atención continua al mejoramiento y mantenimiento de infraestructura educativa.

NTC 6714

- ❖ La NTC 6714 define cómo deben estructurarse los planes de infraestructura física en las IES para garantizar que sean estratégicos, eficientes y orientados al cumplimiento de la misión institucional. Los planes sirven como hoja de ruta para planear, priorizar, programar y hacer seguimiento de las intervenciones en la infraestructura incluyendo mantenimiento, rehabilitación, adecuación, mejoramiento, construcción y reforzamiento estructural de los espacios físicos de forma organizada y coherente con las necesidades de la institución.

NTC 6304

- ❖ La NTC 6304 define los requisitos técnicos y criterios que las IES deben cumplir en su infraestructura (nuevas y existentes) para permitir el acceso y la movilidad de toda la comunidad educativa y visitantes, sin importar sus condiciones físicas o de movilidad. Aplica a todas las IES en Colombia, tanto en sus edificaciones, instalaciones, zonas complementarias y recorridos interiores y exteriores.

DECRETO 1469 DE 2010

- ❖ Regula lo que se consideran “reparaciones locativas” en inmuebles del Estado, incluyendo mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de materiales, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, etc. Establece responsabilidades para su ejecución: cumplimiento de reglamentos de propiedad horizontal cuando aplique, evitar daños a terceros, cumplir normas de inmuebles de conservación histórica, etc.

LEY 9 DE 1979

- ❖ Contiene disposiciones sobre edificaciones en general: estructura, instalaciones, desagües, mantenimiento de condiciones higiénico-sanitarias. Aplica también a edificaciones de uso público o estatal.

Las adecuaciones a las edificaciones se realizan por diversas razones técnicas, normativas y funcionales que buscan garantizar que un inmueble sea seguro, eficiente, útil y conforme a la normativa vigente. Técnicamente, la razón principal por la cual en los bloques de aulas 1 y 2 se va a realizar una adecuación obedece a que después del reforzamiento estructural que se realizó en la edificación es necesaria la adecuación arquitectónica de los espacios construidos para garantizar seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sostenibilidad para responder a las necesidades actuales de la población universitaria y al marco normativo vigente

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

2.1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

ADECUACION DE LOS BLOQUES 1 Y 2 DE AULAS DE CLASES EN EL CENTRO DE DESARROLLO SUBREGIONAL SAN JUAN SEDE ISTMINA DE LA UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL CHOCO DIEGO LUIS CORDOBA

2.2. CLASIFICACIÓN

El objeto contractual se enmarca en al menos uno de los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Código CIU	Descripción
4290	Construcción de Obras de ingeniería Civil.
Código RUP	
721540	Servicios de Edificios Especializados y Comercios



2.3. CONDICIONES TÉCNICAS / CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL BIEN O SERVICIO.

El valor del contrato incluye los costos directos de todas las actividades, capítulos e ítems que se relacionan a ejecutar. Igualmente están incluidos los costos indirectos relacionados con los insumos, como son Administración, Imprevistos, Utilidad e Impuestos y Riesgos derivados del presente contrato.

ADECUACION DE LOS BLOQUES DE CLASES 1 Y 2 AULAS DE CLASES EN EL CENTRO DE DESARROLLO SUBREGIONAL SAN JUAN SEDE ISTMINA DE LA UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL CHOCO DIEGO LUIS CORDOBA					
CONDICIONES INICIALES DEL CONTRATO					
ITEM	ACTIVIDAD	UND.	CANT.	V/UNIT.	V/PARCIAL
1	OBRAS PRELIMINARES				\$ 4.309.844,24
1.1	Demolición de muros	M2	142,95	\$ 21.102,00	\$ 3.016.530,90
1.2	Demolición de piso	M2	1,12	\$ 22.727,00	\$ 25.454,24
1.3	Demolición de vigas y dinteles	M3	4,09	\$ 309.990,00	\$ 1.267.859,10
2	CIMENTACION				\$ 10.187.358,72
2.1	Lleno manual compactado con material del sitio	M3	196,88	\$ 51.744,00	\$ 10.187.358,72
3	PISOS Y ACABADOS				\$ 102.219.787,37
3.1	Mortero impermeabilizado de nivelación e = 0,05 m para placa de cubierta	M2	365,21	\$ 223.390,00	\$ 81.584.261,90
3.2	Piso en ceramica, incluye dilatación flexible	M2	0,83	\$ 143.409,00	\$ 119.029,47
3.3	Impermeabilizado de muro	M2	208,00	\$ 98.637,00	\$ 20.516.496,00
4	CUBIERTA				\$ 248.336.082,00
4.1	Tubería galvanizada Ø 3" L = 1,50 mts, incluye estribo metálica lamina HR de 150 x 100 mm, cal. 1/4", pernos expansivos metálicos de 3/8" x 2" y brea	UND	14,00	\$ 369.058,00	\$ 5.166.812,00
4.2	Tensores en gualla metalica de 1/4" L =6,50 mts, incluye grapa metalica de 1/4", cancamo	UND	14,00	\$ 93.358,00	\$ 1.307.012,00
4.3	Estribas de fijación en lamina HR de 15 x10 cm, cal. 1/4, incluye 4 pernos expansivos de 3/8" x 2" y cancamo de 3/8"	UND	42,00	\$ 171.023,00	\$ 7.182.966,00
4.4	Estructura de pergola metalica en perfil HR de 1 1/2" x 3", cal. 1,5 mm	MI	252,00	\$ 168.867,00	\$ 42.554.484,00
4.5	Teja termoacustica UPVC, inclye manto impermeable A = 33 cms	M2	756,00	\$ 137.594,00	\$ 104.021.064,00
4.6	Canoera metalica lamina lisa galvanizada Cal. 20, D = 50 cms	MI	252,00	\$ 176.100,00	\$ 44.377.200,00
4.7	Banjante tubería aguas lluvia de 3", incluye accesorios y elementos de fijación	MI	392,00	\$ 36.237,00	\$ 14.204.904,00
4.8	Tubería sanitaria de 4", incluye accesorios	MI	250,00	\$ 64.438,00	\$ 16.109.500,00
4.9	Cajas de empalme en concreto reforzado de 0,80 x0,80 x0,80, incluye tapa con angulo	UND	14,00	\$ 958.010,00	\$ 13.412.140,00
5	INSTALACIONES ELECTRICAS				\$ 385.672.776,50



5.1	Suministro e instalación tablero ML de 6 circuitos normal, incluye barraje, interruptor industrial 3 x 125 Amp- 4 interruptores 3 x 50 Amp y 2 reserva	UND	2,00	\$	15.814.375,00	\$	31.628.750,00	
5.2	Acometida Genera eléctrica cable cu 4No. 4	ML	108,00	\$	172.989,00	\$	18.682.812,00	
5.3	Acometida parcial eléctrica cable aislado cu 3No. 8 F+1 No8 N+1 No.8 T	ML	220,00	\$	114.232,00	\$	25.131.040,00	
5.4	Suministro e instalación de caja de distribución de circuitos, incluye breaker atornillable bipolar de 2 x 70 Amp.	UND	1,00	\$	1.946.796,00	\$	1.946.796,00	
5.5	Suministro e instalacion de puesta a tierra en cable desnudo 2/0, incluye soldadura esotermica y varrilla cobre cobre de 2,40 m.	UND	1,00	\$	27.402.346,00	\$	27.402.346,00	
5.6	Apantallamiento, incluye cable desnudo 2/0, alambreon de 8 mm, punta franklin, soldadura esotermica y dodos sus elementos para su muen funcionamiento	UND	1,00	\$	45.442.165,00	\$	45.442.165,00	
5.7	Suministro e instalacion de tableros trifasico de 12 circuitos con espacio para totalizador y puerta, incluye totalizador de 3x50 Amp, breakeres 1 x 20 Amp, sobreponer para Iluminacion	UND	6,00	\$	1.301.665,00	\$	7.809.990,00	
5.8	Suministro e instalacion de tableros trifasico de 12 circuitos con espacio para totalizador y puerta, incluye totalizador de 3x50 Amp., breakeres de 1 x 20 Amp sobreponer Para Tomas corrientes normal 120 V	UND	6,00	\$	1.301.665,00	\$	7.809.990,00	
5.9	Suministro e instalacion de tableros trifasico de 12 circuitos con espacio para totalizador y puerta, incluye totalizador de 3x30 Amp., breakeres sobreponer para Tomas regulados	UND	6,00	\$	1.178.870,00	\$	7.073.220,00	
5.10	Suministro e instalación de canaleta metálico con compartimiento 12 x 5	ML	275,25	\$	72.598,00	\$	19.982.599,50	
5.11	Suministro e instalación de Tubería conduit EMT 3/4"	ML	362,00	\$	29.509,00	\$	10.682.258,00	
5.12	Instalación de lámpara existente, incluye cableado libre de halógeno No. 12	UND	75,00	\$	165.333,00	\$	12.399.975,00	
5.13	Salida lámparas led de 60 x60 de 45 W	UND	164,00	\$	386.537,00	\$	63.392.068,00	
5.14	Salida para interruptor doble	UND	25,00	\$	160.813,00	\$	4.020.325,00	
5.15	Salida para interruptor sencillo	UND	10,00	\$	142.623,00	\$	1.426.230,00	
5.16	Salida para tomas dobles 110 V con polo a tierra	UND	320,00	\$	193.465,00	\$	61.908.800,00	
5.17	Salida para tomas sencillo 15 Amp 250 V con polo a tierra con tapa	UND	48,00	\$	259.519,00	\$	12.456.912,00	
5.18	Salida para lamparas led de salida y emergencia	UND	60,00	\$	241.275,00	\$	14.476.500,00	
5.19	Certificación Instalaciones electricas RETIE	UND	1,00	\$	12.000.000,00	\$	12.000.000,00	
6	CIELORASO					\$	27.653.054,08	
6.1	Cieloraso en PVC	M2	260,69	\$	106.078,00	\$	27.653.054,08	
7	PINTURA					\$	115.584.960,00	
7.1	Lavado de paredes exterior h = 11,00	M2	1807,84	\$	7.500,00	\$	13.558.800,00	
7.2	Resane y pintura interior y exterior en vinilo color cordillera 2 manos	M2	4880,00	\$	20.907,00	\$	102.026.160,00	
COSTOS DIRECTOS							\$	893.963.862,91



ADMINISTRACIÓN	25%	\$ 223.490.965,73
IMPREVISTOS	0%	\$ -
UTILIDAD	5%	\$ 44.698.193,15
IVA SOBRE LA UTILIDAD	19%	\$ 8.492.656,70
COSTO TOTAL PROYECTO		\$ 1.170.645.678,48

VALOR TOTAL DEL PROYECTO: MIL SIENTO SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$1.170.645.678,48) MCTE

2.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LOS MATERIALES

Los materiales deberán cumplir con las normas técnicas y de calidad vigentes, debe quedar el registro de las marcas, calidades mínimas o equivalencias, le corresponde al contratista de obra responder por la correcta selección, transporte y almacenamiento.

2.3.2. CONDICIONES DEL PERSONAL DE OBRA

Es responsabilidad exclusiva del contratista la selección de su personal, la única exigencia es que sea personal calificado y suficiente para la ejecución de la obra y que cumpla con las normas laborales de seguridad social y seguridad y salud en el trabajo y el uso obligatorio de los equipos de protección.

El contratista es responsable de la estabilidad, calidad y durabilidad de la obra y por las fallas técnicas derivadas de la mala ejecución o materiales defectuosos.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo para la ejecución del contrato será de seis (06) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de actividades o expedición del registro presupuestal.

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN

La ejecución del contrato se realizará en el municipio de Istmina, en las instalaciones del Centro de Desarrollo Subregional de la Universidad Tecnológica del Choco.

2.6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato que se derive del presente estudio tendrá un valor de MIL SIENTO SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS

SETENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$1.170.645.678,48) MCTE.

2.7. FUENTES DE FINANCIACIÓN

Dicho valor será cubierto en un 100% por el CDP No.260007 del 2 de enero de 2026 – Rubro: 2.3.2.01.01.001.02.07.05.01 – CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR. Monto CDP \$1.254.442.433,00.

2.8. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La Universidad para la atención del compromiso derivado del presente estudio para contratar, cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) expedido por el área de presupuesto así:

NÚMERO	FECHA	RUBRO (código – nombre)	VALOR
260007	2 de enero de 2026	2.3.2.01.01.001.02.07.05.01 – CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR	\$1.254.442.433,00
TOTAL			\$1.254.442.433,00

2.9. FORMA DE PAGO

La Universidad realizará el pago del contrato que se genere de la siguiente forma: Anticipo del 50% y Pagos en actas parciales del saldo restante de las cuales se amortizará el anticipo.

El anticipo se realizará previo cumplimiento de los requisitos de legalización; las actas parciales se pagarán una vez se presente la documentación requerida; incluyendo la certificación o constancia de estar a Paz y Salvo con el sistema de seguridad social en salud.

2.10. AUTORIZACIONES, PERMISOS, CERTIFICACIONES Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL

No Aplica

2.11. DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

No Aplica

2.12. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Durante la ejecución del objeto contractual, el contratista además de las obligaciones inherentes a su naturaleza y las derivadas de las disposiciones legales sobre la materia debe cumplir las obligaciones siguientes:

- ❖ Ejecutar el contrato en los términos y por toda la vigencia del mismo, de acuerdo con las exigencias de las condiciones técnicas mínimas.
- ❖ Planificar, organizar, coordinar y controlar la buena ejecución del objeto contractual y la entrega de la totalidad de los elementos incluidos en el contrato.
- ❖ Presentar los soportes correspondientes a la terminación del contrato.
- ❖ Desarrollar las actividades en la forma y condiciones estipuladas en la propuesta que presente.
- ❖ Garantizar que los elementos utilizados cumplen con la normatividad vigente, en condiciones físicas Técnicas, tributarias y demás.
- ❖ Cumplir con la normatividad vigente en materia laboral.
- ❖ Presentar todos los soportes establecidos por ley.
- ❖ Actuar con eficacia y responsabilidad en la ejecución de las actividades objeto del contrato y conexas al mismo.
- ❖ Responder por cada uno de los elementos incluidos en el contrato, con las garantías correspondientes de cambio y/o reposición en caso de falla o inconsistencia.
- ❖ Informar oportunamente a la Universidad sobre cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el desarrollo del contrato.
- ❖ Obrar con lealtad y buena fe.
- ❖ Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en el cumplimiento de las obligaciones y objeto del contrato.

2.13. OBLIGACIONES DE LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL CHOCÓ

- ❖ Expedir el certificado de Registro Presupuestal del contrato.
- ❖ Efectuar los pagos estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstas en el mismo.
- ❖ Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás
- ❖ s condiciones establecidas.
- ❖ Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato.
- ❖ Suministrar al CONTRATISTA la información requerida para el desarrollo del objeto contractual.
- ❖ Vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente contrato.
- ❖ Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo de este.
- ❖ Requerir al CONTRATISTA para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
- ❖ Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley.

2.14. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

La supervisión del contrato estará a cargo del jefe de la oficina de Planeación o por quien el rector designe.

2.15. DESTINO DEL SERVICIO REQUERIDO

Toda la comunidad universitaria

3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

3.1. ANÁLISIS DEL SECTOR

3.1.1. Ubicación geográfica



- ❖ **Localización:** Municipio de Istmina, el departamento del Chocó, en la región del Pacífico Colombiano.
- ❖ **Condiciones climáticas:**
 - Precipitación anual extremadamente alta ($\approx 8.000\text{--}9.000$ mm), humedad relativa promedio $>85\%$.
 - Temperaturas constantes entre 25°C y 28°C .
 - Clima cálido-húmedo que favorece la corrosión, lo que obliga a especificar materiales resistentes (acero inoxidable AISI 304 o 316, recubrimientos protectores, sistemas anticorrosivos).
- ❖ **Amenaza sísmica:** Alta, según la Norma Sismo Resistente NSR-10. Implica reforzamiento estructural de anclajes y cumplimiento de requisitos para elementos no estructurales.
- ❖ **Accesibilidad logística:**
 - El municipio de Istmina no cuenta con conexión vial nacional continúa pavimentada de alta capacidad; el transporte de equipos y materiales suele realizarse por vía aérea a través del aeropuerto el Caraño localizado en la ciudad de Quibdó o terrestre desde Medellín o Pereira.
 - Esto impacta costos y plazos de entrega, por lo que el plan logístico debe ser muy preciso.

3.1.2. Condiciones del Mercado Local

- ❖ **Demanda:**
 - Creciente en el sector educativo y público, impulsada por las obras publicas de infraestructura que se adelantan en el municipio.
- ❖ **Oferta:**
 - En Istmina, hay una alta oferta directa de empresas y/o personas naturales que realizan mantenimiento preventivo y correctivo a las edificaciones, y que cuentan con el personal idóneo para la ejecución de las actividades a desarrollar.
- ❖ **Competencia y precios:**
 - Alta competencia local directa.

3.1.3. Normativas y Regulaciones

LEY GENERAL DE EDUCACIÓN — LEY 115 DE 1994

- ❖ Establece el marco general del servicio público educativo en Colombia. Incluye responsabilidades del Estado y de las entidades territoriales para garantizar la calidad del servicio educativo, lo que implica atención continua al mejoramiento y mantenimiento de infraestructura educativa.

NTC 6714

- ❖ La NTC 6714 define cómo deben estructurarse los planes de infraestructura física en las IES para garantizar que sean estratégicos, eficientes y orientados al cumplimiento de la misión institucional. Los planes sirven como hoja de ruta para planear, priorizar, programar y hacer seguimiento de las intervenciones en la infraestructura incluyendo mantenimiento, rehabilitación, adecuación, mejoramiento, construcción y reforzamiento estructural de los espacios físicos de forma organizada y coherente con las necesidades de la institución.

NTC 6304

- ❖ La NTC 6304 define los requisitos técnicos y criterios que las IES deben cumplir en su infraestructura (nuevas y existentes) para permitir el acceso y la movilidad de toda la comunidad educativa y visitantes, sin importar sus condiciones físicas o de movilidad. Aplica a todas las IES en Colombia, tanto en sus edificaciones, instalaciones, zonas complementarias y recorridos interiores y exteriores.

DECRETO 1469 DE 2010

- ❖ Regula lo que se consideran “reparaciones locativas” en inmuebles del Estado, incluyendo mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de materiales, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, etc. Establece responsabilidades para su ejecución: cumplimiento de reglamentos de propiedad horizontal cuando aplique, evitar daños a terceros, cumplir normas de inmuebles de conservación histórica, etc.

LEY 9 DE 1979

- ❖ Contiene disposiciones sobre edificaciones en general: estructura, instalaciones, desagües, mantenimiento de condiciones higiénico-sanitarias. Aplica también a edificaciones de uso público o estatal.

3.1.4. Factores Socioeconómicos

Economía local:

- ❖ El municipio de Istmina presenta altos niveles de pobreza y desempleo, lo que genera gran posibilidad y oportunidad de mano de obra no calificada, para la realización de las actividades contempladas. La economía del municipio es principalmente rural y basada en actividades tradicionales, con fuerte dependencia de los recursos naturales del territorio y la actividad informal, aunque también hay un componente comercial importante por su ubicación geográfica

Inversión pública:

- ❖ La inversión pública en el municipio de Istmina está orientada en los últimos años principalmente a obras de infraestructura básica, servicios públicos, vivienda y salud, apoyada tanto por el gobierno nacional como por recursos del Sistema General de Regalías y otros fondos de inversión.

Demanda social:

- ❖ Muy alta, debido al aumento significativo de la población joven en el departamento del Chocó y el crecimiento de las zonas rurales sin acceso a la educación superior.

3.1.5. Infraestructura Existente

Actualmente La Universidad Tecnológica del Chocó está construyendo el Centro de Desarrollo Subregional en el municipio de Istmina, el cual contribuye a la inversión pública del municipio y busca fortalecer la ofertada académica de la universidad en la subregión del San Juan.

La infraestructura existente fue sometida un reforzamiento estructural debido al oficio No.078 de febrero 26 de 2021 COMUNICACIÓN DE PROTECCIO A LA SOLICITUD DE LA FISCALIA 94 delegada ante los juzgados Penales municipales de la ciudad de Bogota – Dirección Especializada Anticorrupción, esta instancia judicial dispuso como medida de protección para la comunidad en general en especial estudiantes, profesores, y demás personal administrativo y auxiliar que hace uso de la sede ubicada en el municipio de

Istmina, mientras se realice los estudios de Sismo Resistencia (reglamento NSR 10) a los tres bloques y que no se encuentran aptos para su uso.

Lo anterior debido a un hallazgo encontrado por la fiscalía general de Nación, quien realizó un Estudio de Sismo Resistencia el cual arrojó fallas en la estructura construida hasta la fecha.

3.2. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

❖ **Oferta:**

En Istmina, hay una alta oferta directa de empresas y/o personas naturales que realizan mantenimiento preventivo y correctivo a las edificaciones, y que cuentan con el personal idóneo para la ejecución de las actividades a desarrollar.

❖ **Demanda:**

Creciente en el sector educativo y público, impulsada por las obras publicas de infraestructura que se adelantan en el municipio.

3.3. GASTOS DEL CONTRATO

El futuro contrato comprenderá gastos tributarios, de contratación y administrativos (IVA, Estampilla, etc.), que asumirá el contratista.

Ejemplo:

- ❖ Retención en la fuente 2% (Persona Natural)
- ❖ Retención en la fuente 2% (Persona Jurídica)
- ❖ Estampilla ProUTCH 1.5%
- ❖ Estampilla Pro UNAL 0.5%
- ❖ ICA 6 X 1000
- ❖ IVA 19%
- ❖ Rete IVA 15%

3.4. ESTUDIOS DE MERCADO

Para llegar al valor de mercado los profesionales de la oficina de planeamiento físico elaboran los Análisis de Precios Unitarios (A.P.U) de cada actividad; el cual contiene los equipos requeridos para ejecutar la actividad, los materiales requeridos para ejecutar la

actividad, el transporte requerido para colocar los insumos en el sitio especificado y la mano de obra requerida para ejecutar dicha actividad.

Las cantidades se establecen en las memorias de cantidades y planos; las cuales será obligatorio presentar en la finalización del contrato como hoja de ruta de verificación llamado Preacta de Obra. El archivo de presupuesto es una base de datos de Excel actualizada por los Profesionales del Área de Planeamiento Físico.

El valor del contrato incluye los costos directos de todas las actividades, capítulos e ítems que se relacionan a ejecutar. Igualmente están incluidos los costos indirectos relacionados con los insumos, como son Administración, Imprevistos, Utilidad e Impuestos y riesgos derivados del presente contrato.

4. PERFIL Y EXPERIENCIA DEL CONTRATISTA (REQUERIMIENTOS MÍNIMOS)

Estar debidamente inscritos en la Cámara de Comercio; con renovación vigente y Clasificación de actividades económicas:

- ❖ **Código CIU 4290:** Construcción de otras obras de ingeniería Civil; ó Estar Inscritos en el Registro Único de Proponentes
- ❖ **Código RUP 721540:** Servicios de Edificios Especializados y Comercios.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

5.1. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

El contrato que llegue a suscribirse, estarán sometidos a la Ley Colombiana Civil y comercial y en especial, al Estatuto de contratación de la Universidad Tecnológica del Chocó Diego Luis Córdoba – Acuerdo Número 0008 del 11 de abril de 2019, Ley 1474 de 2011, sin desconocer la plena observancia de los principios generales de la actividad contractual, así como de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, contenidos en la Constitución Política de Colombia, Se exceptúan los contratos de empréstito, los cuales se someterán a las reglas previstas para ellos en la ley 80 de 1993 y demás disposiciones que la complementen, modifique y sustituyan.



5.2. CUANTÍA Y MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Según Acuerdo Número 0008 del 11 de abril de 2019.

Menor Cuantía: Cuando su valor inicial sea superior 500 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) e inferior a 1000 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

La contratación siempre será directa. La universidad convocara públicamente, mediante la publicación en la página Web de la entidad, a quienes estén interesados en proponer, para que manifiesten su intención. La publicación deberá contener la información básica sobre las características generales y particulares de los bienes, obras o servicios requeridos, condiciones de pago, términos para la presentación y demás aspectos que se estimen den claridad al proponente sobre el contrato que se pretende. Entre quienes respondan al llamado público, se invitará a mínimo tres (3) personas, para que presenten sus ofertas técnico-económicas, entre las cuales se seleccionara directamente al contratista.

Cuando la cuantía a contratar sea superior a 500 S.M.L.M.V e inferior a 1000 S.M.L.M.V se elaborará un contrato; el cual tendrá los siguientes requisitos para llegar a celebrarse:

- ❖ Certificación de la oficina Financiera, donde se define el rubro que cubrirá el contrato
- ❖ Estudio de Conveniencia y Oportunidad
- ❖ Invitación de la entidad en la página web
- ❖ Manifestación de interés
- ❖ Términos de Referencia
- ❖ Evaluación de la propuesta: La propuesta será evaluada, jurídica, técnica, financiera y económicamente, por la junta de Licitación y Adjudicación. Una vez surtida la evaluación, el comité de contratación mediante escrito respaldado con el informe de evaluación hará la respectiva recomendación de adjudicación o declaratoria de desierto del proceso al ordenador del Gasto.
- ❖ Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- ❖ Resolución de Adjudicación
- ❖ Contrato



- ❖ Se podrá girar anticipo máximo hasta el 50% y se exigirá póliza de buen manejo del anticipo en un 100%. Para proceder a girar anticipo el contratista deberá presentar el 100% de las afiliaciones al Sistema de Seguridad Social del contratista y el personal que tendrá a su cargo, al igual que las certificaciones y capacitaciones que se requieran para ejecutar algunas actividades.

5.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

Nota: Marque con una (X) en el campo Aplica, la clase o tipo del contrato según Acuerdo Número 0008 del 11 de abril de 2019.

DESCRIPCIÓN DE LA CLASE O TIPO DE CONTRATO	APLICA
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	
CONTRATO DE SUMINISTROS	
CONTRATO DE OBRA	X
CONTRATO DE COMPRAVENTA	
CONTRATO DE LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
CONTRATO DE OUTSOURCING O TERCERIZACIÓN	
CONTRATO TRANSITORIO ADMINISTRATIVO	
CONTRATO TRANSITORIO DOCENTE DE TIEMPO COMPLETO, MEDIO TIEMPO Y HORA CÁTEDRA	
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
CONTRATACIÓN EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
CONTRATO DE CONSULTORÍA	
CONTRATO DE COMODATO	
CONTRATO ACADÉMICO REMUNERADO	
CONTRATOS DE PUBLICIDAD	
CONTRATO DE MANDATO	
CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE PORTAFOLIOS	
CONTRATO DE SEGURO	
CONTRATO DE TRANSPORTE	
CONTRATOS DE VIGILANCIA, ASEO Y MANTENIMIENTO DE PARQUES Y ÁREAS COMUNES	
CONTRATOS DE SERVICIOS DE SALUD	
CONTRATO DE AFILIACIÓN (EXTERNO)	
CONTRATO DE MANTENIMIENTO (EXTERNO)	

CONVENIO MARCO	
CONVENIO ESPECÍFICO	
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO (EXTERNO)	
CONTRATO DE COMISION DE ESTUDIO	
CONTRATO DE AÑO SABATICO	

5.4. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR

Aplican las inhabilidades e incompatibilidades para contratar descritas en la constitución y en las leyes, en particular lo descrito en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y en el capítulo 1º de la Ley 1474 de 2011.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS

A partir de la fecha de suscripción del Contrato y en todas las etapas del mismo (iniciación, construcción, y mantenimiento) el Contratista asume los efectos derivados de todos y cada uno de los riesgos asociados a este Contrato, salvo los casos en que expresamente se ha determinado lo contrario. En este sentido, el Contratista asume los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación de manera general, otras cláusulas o estipulaciones de este Contrato, sus anexos y sus Apéndices o que se deriven de la naturaleza de este Contrato.

Por lo tanto, no procederán reclamaciones del Contratista basadas en el suceso de alguno de los riesgos asumidos por el Contratista y consecuentemente la Universidad no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al Contratista, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el presente Contrato.

RIESGOS OPERACIONALES.

- ❖ Riesgos de diseño.
- ❖ Deficiencia en el equipo y herramienta utilizada
- ❖ Riesgos de mano de obra
- ❖ Riesgos insumos de construcción
- ❖ Riesgo de mayores plazos de ejecución
- ❖ Riesgo en el transporte

- ❖ Riesgo por la variación de las cantidades de obras

RIESGOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.

- ❖ Riesgo de variación de precios

RIESGOS SOCIALES.

- ❖ Riesgo de hurto y vandalismo
- ❖ Riesgo de paros laborales colectivos

RIESGOS NATURALES.

- ❖ Riesgos de inundaciones – pluviosidad
- ❖ Riesgo de terremotos - sismos

RIESGOS AMBIENTALES.

- ❖ Riesgo de daños al medio ambiente

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	OBSERVACIONES DEL RIESGO	SOPORTE DE ASIGNACIÓN DEL RIESGO	
		CONTRATISTA	U.T.CH.
Suspensiones del contrato.	Riesgo que asume el CONTRATISTA cuando la causa le sea imputable Para este cálculo se debe tener en cuenta el Programa de Obra y de Inversiones vigente del contrato.	100%	
Prórrogas del contrato.	Riesgo que asume el CONTRATISTA cuando la causa le sea imputable	100%	
Multas por incumplimientos en manejo ambiental y/o permisos.	Riesgo que asume el CONTRATISTA.	100%	



Daños ambientales por inadecuadas prácticas del proceso constructivo.	Riesgo que asume el CONTRATISTA.	100%	
Problemas presentados durante la producción de los insumos por parte de los proveedores.	Riesgo que asume el CONTRATISTA.	100%	
TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO		
RIESGOS CREDITICIOS:	Los efectos favorables y desfavorables de la alteración de las condiciones de financiación como consecuencia de la variación en el entorno del mercado y la obtención de recursos para adelantar el objeto contractual serán por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario y éste deberá cubrir y soportar el 100% de la alteración de las condiciones de financiación.		
RIESGOS EN LA ESTIMACIÓN INADECUADA DE LOS COSTOS:	La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado, que afecte el equilibrio económico del contrato celebrado, correrán por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario, quién deberá responder 100% por los precios que aceptó y que pactó contractualmente.		
RIESGOS OPERACIÓN: DE	El cual hace relación entre otros aspectos al desarrollo de las operaciones necesarias para el cumplimiento del objeto del futuro contrato, serán asumidos 100% por el oferente adjudicatario. Los efectos desfavorables derivados de las variaciones en los precios del mercado de los materiales, insumos, mano de obra, desplazamiento de personal, disponibilidad física de infraestructura instalada, suficiencia de equipos, partes, herramienta especializada, requeridos para el cumplimiento del objeto del futuro contrato, serán asumidos 100% por el oferente adjudicatario.		



	Así mismo, los riesgos con ocasión de la subcontratación efectuada, actividades de proveedores y todo lo concerniente con el cumplimiento del objeto del futuro contrato, serán asumidos 100% por el oferente adjudicatario.
RIESGOS PERDIDA DE LOS BIENES:	La pérdida, robo, destrucción y/o deterioro de los bienes objeto del futuro contrato, antes de la entrega en el lugar establecido, correrán por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario, quien deberá soportar el 100% por los riesgos de pérdida.
TRANSPORTE DE LOS BIENES:	El transporte de los elementos objeto del contrato celebrado hasta el lugar de entrega, así como los costos de los seguros de transporte por robo, destrucción, pérdida, deterioro o daño de los mismos, correrán por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario, quien deberá soportar el 100% por los riesgos de transporte.

7. GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El CONTRATISTA se obliga a constituir a favor de la UNIVERSIDAD, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, garantía única frente al cumplimiento de las obligaciones que adquiere y que son derivadas del presente documento durante su celebración, ejecución y liquidación, la cual amparará entre otros los siguientes riesgos:

AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA	SE REQUIERE
Cumplimiento del Contrato.	15% del valor del contrato.	Termino de duración del contrato y cuatro (4) más.	X
Calidad de los bienes suministrados.	15% del valor del contrato.	Igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más.	
Seriedad de la oferta.	10% del valor del contrato	Tiempo estimado que puede tomar el proceso precontractual desde su apertura hasta la adjudicación, suscripción y legalización del contrato y dos (2) meses más	X

Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del total del anticipo.	Igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más.	X
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones	5% del valor del contrato	Igual a la duración del contrato y tres (3) años más.	X
Estabilidad de la Obra	15% del valor final del contrato.	Tres (3) años a partir de la entrega de la obra.	X
Calidad y correcto Funcionamiento de los equipos suministrados	15% del valor del contrato	Igual a la duración del contrato y un (1) año más.	
Calidad del Servicio	15% del valor del contrato	Igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más.	X
Provisión de repuestos y accesorios.	15% del valor del contrato	Igual al tiempo que se exija el suministro de repuesto para el bien contratado.	
Responsabilidad civil extracontractual	15% del valor del contrato	Igual a la duración del contrato y un (1) año más	X

8. JURAMENTO

N.A.

9. BENEFICIOS ESPERADOS

Las adecuaciones a las edificaciones se realizan por diversas razones técnicas, normativas y funcionales que buscan garantizar que un inmueble sea seguro, eficiente, útil y conforme a la normativa vigente. Aquí hay algunos de los beneficios más destacados de realizar adecuaciones en una edificación:

- ❖ **Mejora del uso del espacio:** los ambientes se adaptan mejor a nuevas necesidades (vivienda, comercio, oficinas, etc.).
- ❖ **Mayor accesibilidad:** inclusión de rampas, ascensores o señalización para personas con movilidad reducida.



- ❖ **Actualización tecnológica:** instalaciones eléctricas, sanitarias y de telecomunicaciones más seguras y eficientes.
- ❖ **Cumplimiento de normas actuales** (sísmicas, contra incendios, eléctricas).
- ❖ **Reducción de riesgos** estructurales y de accidentes.
- ❖ **Mayor durabilidad** de la edificación al corregir deterioros.
- ❖ **Cumplimiento de normativas y regulaciones:** Realizar adecuaciones ayuda a cumplir con las normativas y regulaciones establecidas por las autoridades competentes, evitando multas o sanciones por incumplimiento. La adecuación de edificios es una práctica esencial para asegurar la integridad estructural y funcionalidad de cualquier edificación. La adecuación involucra una serie de actividades que buscan preservar y optimizar tanto la estructura física como los sistemas internos tales como el eléctrico, el de fontanería y el de climatización. Esta disciplina no solo se enfoca en la reparación de daños, sino también en la prevención de problemas potenciales que puedan comprometer la seguridad y la eficiencia del edificio a largo plazo.

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Entre las conclusiones mas relevantes de adecuar una edificación encontramos las siguientes:

- ❖ Las adecuaciones en edificaciones permiten extender la vida útil de las construcciones existentes, optimizando su funcionalidad y seguridad.
- ❖ La intervención adecuada contribuye al cumplimiento de normativas técnicas vigentes, especialmente en aspectos estructurales, eléctricos, sanitarios y de accesibilidad.
- ❖ Estas acciones generan un impacto positivo en la calidad de vida de los usuarios, al ofrecer espacios más confortables, seguros y eficientes.
- ❖ Las adecuaciones representan una alternativa económica y sostenible frente a la demolición y reconstrucción.
- ❖ La mejora del desempeño energético y ambiental de las edificaciones ayuda a reducir costos operativos y el impacto ambiental.
- ❖ Una correcta planificación de las adecuaciones incrementa el valor patrimonial y comercial del inmueble.

Se recomienda:

- ❖ Contar con la participación de profesionales especializados (arquitectos, ingenieros, técnicos) para garantizar intervenciones seguras y eficientes.



- ❖ Asegurar el cumplimiento de la normativa local vigente, incluyendo accesibilidad universal y seguridad contra incendios.
- ❖ Priorizar soluciones que mejoren la eficiencia energética y el uso sostenible de recursos.
- ❖ Planificar las adecuaciones de forma integral, considerando el uso futuro del edificio.
- ❖ Establecer un plan de mantenimiento posterior a las intervenciones para preservar los beneficios obtenidos.
- ❖ Evaluar la relación costo–beneficio de cada adecuación para optimizar la inversión.

11. ANEXOS

N.A.

ELABORO:

ELKIN HERNÁNDEZ PARRA

Profesional Especializado

JESÚS ARMANDO MENA MANJARRES

Profesional Especializado

PAULA EMILFA HARLY CHAVERRA RUIZ

Profesional Especializado

VoBo. JUANA MARIA PINO PINO

Jefe Oficina de Planeación