ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

I. ANALISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

Es notoria la organización y la especialización de las compañías nacionales e internacionales, encaminadas a ofrecer soluciones en Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura que cuentan con la capacidad de atender las necesidades del proceso y de solucionar de manera inmediata los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución de las obras.

Para efectuar este análisis se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad; para el efecto, la entidad acudió a bases de datos especializadas, mediante la utilización del software Construdata de Legis S. A., que se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal en el SENA y en las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, y que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, realizar el análisis unitario requerido.

En este orden de ideas se contempló como lo menciona la cartilla lo concerniente a la obra que requiere la Entidad, sin dejar de lado las condiciones que ofrece el sector privado en cuanto a Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del decreto 1082 de 2015, uno de los aspectos que la entidad podría entrar a evaluar como requisito habilitante es la capacidad financiera de los oferentes a partir de indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado, siendo éstos:

a) Índice de liquidez: activo corriente dividido por el pasivo corriente;
b) Índice de endeudamiento: pasivo total dividido por el activo total;
c) Razón de cobertura de intereses: utilidad operacional dividida por los gastos de intereses.

1.2. TÉCNICO:

Como quiera que la Cartilla de Colombia Compra Eficiente también indica que la reflexión del análisis a elaborar ha de contemplar el estudio del valor, análisis y forma de pago, resulta conveniente para la Entidad pactar los desembolsos de forma sujeta al Visto Bueno de la Interventoría y/o Supervisión.

Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de las siguientes actividades para el adecuamiento y mantenimiento de la sede:

•Desmonte y suministro e instalación de cubierta en su totalidad.
•Demolición de placa de contrapiso e instalacion nuevamente.
•Adecuación y Mantenimiento de pintuta
•Mantenimiento general del sistema eléctrico e instalación de nuevos puntos eléctricos.
•Mantenimiento general de Instalaciones hidro sanitarias
•Cambio de cielo rasos
•Cambio de Tanque elevado y sus accesorios.
• Aseo general después de las obras

El proponente cuya oferta sea Seleccionada, deberá contar con el personal profesional, los materiales, equipos, herramienta y mano de obra, necesarios para dar cumplimiento al objeto contractual dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones, la minuta del contrato y conforme al diseño entregado por la Entidad.

Para el análisis de las condiciones in situ del área a intervenir se programará una visita técnica de obra durante el proceso de selección, con el propósito que los interesados conozcan el alcance y las condiciones del proyecto a desarrollar.

1.3. REGULATORIO:

La Ley 1150 de 2007, artículo 2º, numeral 2., establece: *"(...) 2. Selección abreviada. La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio, puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual. Serán causales de selección abreviada las siguientes (…) b) La contratación de menor cuantía. Se entenderá por menor cuantía los valores que a continuación se relacionan, determinados en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales. (…) Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 120.000 salarios mínimos legales mensuales e inferior a 400.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 450 salarios mínimos legales mensuales."*

Teniendo en cuenta la Circular No. 02 de 2025, donde se informó que de acuerdo con presupuesto aprobado por el Gobierno Nacional al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil para la vigencia 2025, la selección abreviada de menor cuantía es hasta 450 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMLMV de **67,20** Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

3. ESTUDIO DE MERCADO.

El presupuesto oficial estimado se determinó siguiendo lo indicado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 en virtud del cual cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la entidad debe incluir la forma en que los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.

El valor se estimó en la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS ($95.663.402)** M/CTE incluido AIU e IVA sobre la utilidad, demás impuestos, tasas y contribuciones, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

Para el efecto, se utilizó el software especializado CONSTRUDATA de Legis S. A., el cual se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal, tanto del SENA como de las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, ser utilizado como base para el análisis unitario requerido.

Con base en ello, se estima el presupuesto para la contratación que se pretende, según los precios unitarios de CONSTRUDATA, para cada ítem, como se relacionan a continuación:

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL ÚMBITA - BOYACÁ

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1,01	DESMONTE CIELO RASO INCLUYE ESTRUCTURA ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO SC	m²	134,00	$ 18.227	$ 2.442.418

1,02	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m²	60,00	$ 18.326	$ 1.099.560
1,03	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.)	un	28,00	$ 14.555	$ 407.540
1,04	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	10,00	$ 10.830	$ 108.300
1,05	INSPECCIÓN, REVISIÓN Y LIMPIEZA DE SIFONES Y RED HIDROSANITARIA	glb	1,00	$ 398.479	$ 398.479
1,06	DESMONTE, CARGUE Y RETIRO DE TANQUE ELEVADO, INCLUYE TUBERIAS, Y ACCESORIOS.	un	1,00	$ 98.536	$ 98.536
1,07	TRASIEGO DE MUEBLES EXISTENTES	glb	1,00	$ 148.621	$ 148.621
1,08	DESMONTE DE TEJAS FIBROCEMENTO	m²	20,00	$ 36.304	$ 726.080
1,09	LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.	m	10,00	$ 9.200	$ 92.000
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					**$ 5.521.534**
2 CUBIERTAS					
2,01	TEJA FIBROCEMENTO NO.4	m²	20,00	$ 47.174	$ 943.480
2,02	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASPRIMER Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES.	m	22,00	$ 171.725	$ 3.777.950
2,03	FLANCHE EN LÁMINA GALVANIZADA CAL.28 D/ HASTA 0.30 M SEGÚN DISEÑO. INCLUYE EPÓXICO IGUAL O SIMILAR A SIKAFLEX 1A.	m	40,00	$ 56.648	$ 2.265.920
Total CUBIERTAS					**$ 6.987.350**
3 CIELORRASOS					
3,01	CIELO RASO MODULAR EN LAMINAS DE PVC BLANCO MATE	m²	135,00	$ 74.420	$ 10.046.700
Total CIELORRASOS					**$ 10.046.700**
4 RED SANITARIA					
4,01	BAJANTE AGUAS LLUVIA 4	m	12,00	$ 46.045	$ 552.540
Total RED SANITARIA					**$ 552.540**
5 RED ELÉCTRICA					
5,01	INST. LAMPARA LED REDONDA (INCRUSTAR O SOBREPONER) HASTA 30 CMTS DIAMETRO	un	4,00	$ 4.7987	$ 191.948
5,02	ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	10,00	$ 68.669	$ 686.690

5,03	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC.	un	1,00	$ 140.917	$ 140.917
5,04	INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED	un	15,00	$ 15.067	$ 226.005
5,05	SALIDA LÁMPARA TECHO DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	15,00	$ 29.819	$ 447.285
5,06	REPARACIONES DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE CAMBIOS DE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	6,00	$ 22.682	$ 136.092
5,07	REVISIÓN, DIAGNOSTICO Y CORRECCIÓN RED ELECTRICA EXISTENTE: INCLUYE CAMBIO DE ELEMENTOS DAÑADOS, DESGASTADOS Y NUEVOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RED ELÉCTRICA	un	1,00	$ 22,943	$ 22,943
5,08	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAMPARA LED PANEL 60X60 CM	un	15,00	$ 181.342	$ 2.720.130
Total RED ELÉCTRICA					**$ 4.572.469**
6 CARPINTERÍA MADERA					
6,01	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUESTO DE TRABAJO	un	4,00	$ 2.092.734	$ 8.370.936
6,02	SILLA DIRECTIVOS TIPO GERENCIAL	un	4,00	$ 249.074	$ 996.296
Total CARPINTERÍA MADERA					**$ 9.367.232**
7 PINTURA					
7,01	RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	190,00	$ 22.972	$ 4.364.680
7,02	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	54,00	$ 20.343	$ 1.098.522
7,03	ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	33,87	$ 18.265	$ 618.636
7,04	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m²	350,00	$ 20.561	$ 7.196.350
Total PINTURA					**$ 13.278.188**
8 CONCRETOS-MORTEROS Y PAÑETES					
8,01	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	m²	210,00	$ 57.019	$ 11.973.990
8,02	IMPERMEABILIZACION DE MUROS INTERNOS CON SIKA IMPER MUR	m²	290,00	$ 27.898	$ 121.620
Total CONCRETOS-MORTEROS Y PAÑETES					**$ 20.064.410**

10 RED HIDRÁULICA					
10,01	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO PVC, INCLUYE REGATA, RESANE Y TUBERÍA.	glb	1,00	$ 697.430	$ 697.430
Total RED HIDRÁULICA					**$ 697.430**
11 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					
11,01	TANQUE PLÁSTICO 1000 LT, ELEVADO Y ASEGURADO - Incluye juego de conexión (TEE PRESIÓN PVC ½, CINTA TEFLÓN AGUA, ADAPTADOR MACHO IM CPVC 1 CXR, ADAPTADOR MACHO IM CPVC 1/2 CXR, FLOTADOR PARA TANQUE ½, UNIVERSAL PVCP 1, UNIVERSAL PVCP ½, VÁLVULA BOLA MANIJA PALANCA ½, SOLDADURA CPVC FGG NTC 4455, SOLDADURA PVC NTC 576, VÁLVULA BOLA MANIJA MARIPOSA 1, LIMPIADOR PARA PVC Y CPVC, CHEQUE CORTINA ½, TEE PRESIÓN PVC 1, BUJE ROSCADO PRESIÓN 1 X ½, TUBO PRESIÓN PVC ½ RDE.9, CODO 90° PRESIÓN PVC ½, TUBO PRESIÓN PVC 1 RDE.13.5, CODO 90° PRESIÓN PVC 1)	un	1,00	$ 679.145	$ 679.145
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS					**$ 679.145**
12 PISOS					
12,01	ADECUACIÓN RAMPA PARA DISCAPACITADOS ACCESO REGISTRADURIA.	glb	1,00	$ 240.753	$ 240.753
Total PISOS					**$ 236.032**
13 CAPITULO ADICIONALES					
13,01	PUNTO CERTIFICADO DE VOZ Y DATOS, C REG Y C. NOR. CANALETA 10*4	un	3,00	$ 377.511	$ 1.132.533
13,02	PUNTO CERTIFICADO DE VOZ Y DATOS, C REG Y C. NOR. CANALETA 10*4	un	5,00	$ 109.878	$ 549.390
Total CAPITULO ADICIONALES					**$ 1.681.923**
9 HONORARIOS					
9,1	ASEO GENERAL	glb	1,00	$ 387.608	$ 387.608
Total HONORARIOS					**$ 387.608**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN		20,00%	$ 14.815.456
		IMPREVISTOS		2,00%	$ 1.481.546
		UTILIDAD		6,00%	$ 4.444.637
Costo Directo Incluido A.I.U.					**$ 94.818.921**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19,00%	$ 844.481
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$ 95.663.402**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **Registraduría Municipal de Úmbita-Boyacá**

Nota: En el marco de la elaboración del presupuesto para contratos de obra civil, y en concordancia con la ausencia de una regulación normativa específica que defina la forma de calcular el A.I.U. (Administración, Imprevistos y Utilidad) en la contratación estatal colombiana, la entidad ha realizado un análisis comparativo con el fin de establecer un porcentaje de A.I.U. coherente y razonable.

Reconociendo que la determinación de los componentes del A.I.U. depende del análisis particular de cada entidad en relación con el presupuesto estimado y las características de la obra a realizar, se consideró pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

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

ENTIDAD	NO PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	048-00-00-B-COFAC	2024	472.043.803	27.16%
MIGRACIÓN COLOMBIA	SAMC-010	2024	337.884.233	30%
ICBF	ICBF-SAMC-005	2024	1.299.229.705	26.80%
TOTAL PROMEDIO AIU				28%

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto, asegurando que el porcentaje del 28% se alinea razonablemente con las necesidades de administración, la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y la expectativa de una utilidad razonable para el contratista.

En conclusión, la determinación de un porcentaje de AIU del 28% se calculó entre otros factores, teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la sede; adicionalmente se realizó basado en el promedio utilizado por otras entidades con proyectos similares, se considera una práctica prudente, coherente y justificable, que busca equilibrar la eficiencia en el gasto público con la necesidad de asegurar una adecuada ejecución contractual y fomentar la participación de proponentes competitivos.

DAVID FERNANDO ARIAS ARISTIZABAL
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Stefania Lemos Valois – Profesional grupo Mantenimiento y Construcciones
Reviso: Yenifer Jimenez Gomes- Profesional Universitario grupo de mantenimiento y Construcciones