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 la adecuación y mantenimiento de la sede:

- **Intervención en Entrepisos y Pisos**:
  - Reemplazo del entrepiso afectado en la circulación del segundo piso debido a hundimiento.
  - Corrección de desniveles y deformaciones en pisos de PVC del segundo nivel, priorizando el área afectada por el hundimiento sobre el baño de discapacidad, lo que incluye el cambio del entrepiso adyacente correspondiente a la oficina de almacén.
- **Adecuaciones de Cubiertas y Cielorrasos:**
  - Reemplazo del cielo raso afectado en el baño para personas con discapacidad del primer piso.
  - Desmonte de la marquesina en el techo de la Oficina de Cobros Coactivos (primer piso) para crear un vacío con barandas, mejorando la iluminación y ventilación del primer piso.
  - Mantenimiento de canales y bajantes en la cubierta del quinto piso que presentan rebose.
  - Revisión y reparación de filtraciones de agua en las cubiertas translúcidas e identificación de la fuente de humedad en la Coordinación Electoral del tercer piso.
  - Sellamiento de cubiertas en las zonas con ingreso de palomas para prevenir riesgos biológicos.
- **Sistemas Hidrosanitarios**:
  - Adecuación de la red de suministro en tanques elevados, incluyendo la reparación de motobombas y tuberías.
- **Puertas y Accesos:**
  - Mantenimiento de la puerta de acceso principal, incluyendo el cambio de cerradura.
  - Mantenimiento de la puerta reja de acceso principal.
- **Seguridad y Confinamiento**:
  - Instalación de pasamanos en las escaleras de los dos puntos fijos de la edificación.
  - Instalación de divisiones en vidrio y drywall para el confinamiento de oficinas y coordinaciones.

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 **184,14** Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

II. 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 **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO OCHENTA PESOS ($262.124.180) 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 REGISTRADURÍA DISTRITAL DE BOGOTÁ (EDIFICIO CÓRDOBA)
GRUPO MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIONES

Presupuesto

ítem	Actividad	UM	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
	Costos directos				
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1,01	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
01.01.01	DESMONTE CIELO RASO INCLUYE ESTRUCTURA, CARGUE Y RETIRO SC	m²	105,00	27.774	2.916.270
01.01.02	LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS. EDF. CÓRDOBA	m	270,00	33.242	8.975.340
01.01.03	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS INCLUYE RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL SC	un	35,00	16.524	578.340
01.01.04	TRASIEGO DE MUEBLES EXISTENTES	glb	1,00	2.102.744	2.102.744
01.01.05	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SISTEMA HIDRONEUMÁTICO PARA OPERACIÓN POR GRAVEDAD Y OPTIMIZACIÓN DEL SISTEMA AUTOMÁTICO	glb	2,00	336.618	673.236
01.01.06	DEMOLICIÓN ENTREPISO VITROBLCOK	m²	19,00	65.493	1.244.367
01.01.07	DEMOLICIÓN ENTREPISO SUPERBOARD ESTRUCTURA MADERA	m²	100,00	54.464	5.446.400
01.01.08	DEMOLICIÓN PAÑETES.	m²	18,00	17.440	313.920
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**22.250.617**
2	**MAMPOSTERÍA**				
2,01	**MAMPOSTERÍA**				
02.01.01	MURO DRYWALL DOBLE CARA E=12CM	m²	110,00	77.187	8.490.570
02.01.02	MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m²	4,00	42.816	171.264
	Total MAMPOSTERÍA				**8.661.834**
3	**CUBIERTAS**				
3,01	**CUBIERTAS**				
03.01.01	MANTENIMIENTO CUBIERTA POLICARBONATO	m²	30,00	18.298	548.940
03.01.02	ESTRUCTURA METÁLICA PARA INSTALACIÓN DE POLICARBONATO, REFUERZO	m	18,00	52.267	940.806
03.01.03	CUBIERTA EN LÁMINA DE POLICARBONATO ALVEOLAR 8 MM	m²	12,00	162.936	1.955.232

	Total CUBIERTAS				**3.444.978**
4	**CIELORRASOS**				
4,01	**CIELORRASOS**				
04.01.01	CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	105,00	85.625	8.990.625
	Total CIELORRASOS				**8.990.625**
5	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
5,01	**ENCHAPES Y ACCESORIOS**				
05.01.01	SUMINISTRO INST. CERRADURA DE MANIJA IGUAL O SIMILAR A YALE	un	10,00	107.197	1.071.970
05.01.02	SUMINISTRO INST. PELÍCULA FROST PARA VIDRIO	m²	52,00	37.365	1.942.980
05.01.03	SUMINISTRO INST. DIVISIÓN EN VIDRIO LAMINADO 4+4 INCLUYE HERRAJES Y ACCESORIOS	m²	85,00	365.117	31.034.945
05.01.04	SUMINISTRO INST. PUERTA CORREDIZA VIDRIO LAMINADO 4+4 8MM, CON SISTEMA CORREDIZO SUPERIOR. INCLUYE HERRAJES Y ACCESORIOS, CERRADURA TIPO PICO DE LORO Y BARRA duplicado 1	m²	11,00	650.260	7.152.860
05.01.05	MALLA PLÁSTICA MULTIUSOS 20MM X 20MM H100CM CON FIJACIÓN	m²	150,00	32.695	4.904.250
	Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**46.107.005**
6	**RED ELÉCTRICA**				
6,01	**RED ELÉCTRICA**				
06.01.01	INST. LAMPARA LED REDONDA (INCRUSTAR O SOBREPONER) 24W	un	5,00	61.636	308.180
06.01.02	REINSTALACIÓN DE LÁMPARAS LED EN BUEN ESTADO, EN EL CIELO RASO NUEVO. SC	un	35,00	16.056	561.960
06.01.03	SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	un	5,00	126.235	631.175
06.01.04	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE SALIDAS PARA LUMINARIA, DATOS E INSTALACIONES EN CIELO RASO EXISTENTE	un	35,00	34.161	1.195.635
06.01.05	ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 2X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	12,00	46.797	561.564
06.01.06	SUMINISTRO INST. RED ELÉCTRICA CU THWN No. 12 AWG. FASE, NEUTRO Y TIERRA	m	15,00	12.901	193.515
06.01.07	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	4,00	129.312	517.248
06.01.08	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	25,00	21.759	543.975
	Total RED ELÉCTRICA				**4.513.252**
7	**CARPINTERÍA MADERA**				
7,01	**CARPINTERÍA MADERA**				
07.01.01	HOJA PUERTA MADECOR 0.76-1.10M	un	6,00	579.441	3.476.646
07.01.02	PUESTO DE TRABAJO RECEPCIÓN de medidas 200 x 60 cm.	un	2,00	2.261.000	4.522.000
	Total CARPINTERÍA MADERA				**7.998.646**
7,02	**MADERA**				
07.02.01	PANEL DECORATIVO PARA RECUBRIMIENTO MUROS 3D	m²	25,00	176.279	4.406.975
	Total MADERA				**4.406.975**
7,03	**CARPINTERÍA MADERA**				

07.03.01	MANTENIMIENTO PORTÓN DE ACCESO (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	1,00	1.185.545	1.185.545
	Total CARPINTERÍA MADERA				**1.185.545**
8	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
8,01	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
08.01.01	SUMINISTRO INST. ESTRUCTURA METÁLICA CON TUBO ESTRUCTURAL CUADRADO 10X4CM	m	12,00	148.767	1.785.204
08.01.02	MANTENIMIENTO PUERTA REJA ACCESO A LA EDIFICACIÓN	un	1,00	447.167	447.167
08.01.03	BARANDA SIMILAR A LA EXISTENTE	m	8,50	123.703	1.051.476
08.01.04	PASAMANOS TUBO REDONDO 2"	m	48,00	86.262	4.140.576
	Total CARPINTERÍA METÁLICA				**7.424.423**
8,02	**ESTRUCTURA METÁLICA**				
08.02.01	ENTREPISO SUPERBOARD 20MM	m²	100,00	115.140	11.514.000
08.02.02	ESTRUCTURA METÁLICA Y PLATINAS DE ANCLAJE PARA PISO SUPERBOARD 20 MM CÓRDOBA	kg	3.500,00	6.216	21.756.000
08.02.03	CÁLCULO Y DISEÑO ESTRUCTURAL DEL PROYECTO, ENTREPISO EN SUPERBOARD Y EST METÁLICA PARA EDIFICIO CÓRDOBA. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA SISMORRESISTENTE VIGENTE. ENTREGA DE PLANOS EDITABLES EN AUTOCAD.	m²	100,00	28.000	2.800.000
	Total ESTRUCTURA METÁLICA				**36.070.000**
9	**PINTURAS**				
9,01	**PINTURAS**				
09.01.01	PINTURA 3 MANOS DE PINTURA PARA CIELO RASOS (2 MANOS DE VINILO TIPO 2)	m²	117,00	20.846	2.438.982
09.01.02	PINTURA TIPO SIKAFILL 7 PARA CUBIERTAS	m²	500,00	39.533	19.766.500
09.01.03	ESTUCO PLÁSTICO, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	51,00	18.354	936.054
09.01.04	RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPERIOR A VINILTEX TIPO 1	m²	390,00	25.091	9.785.490
	Total PINTURAS				**32.927.026**
10	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
10,01	**CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES**				
10.01.01	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	18,00	43.060	775.080
10.01.02	IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS INTERNOS CON SIKA IMPER MUR	m²	18,00	27.675	498.150
10.01.03	PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	68,00	39.752	2.703.136
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**3.976.366**
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
11	**OTROS**				
11,01	**HONORARIOS**				
11.01.01	ASEO GENERAL	glb	1,00	859.590	859.590
	Total OTROS				**859.590**
12	**PISOS**				
12,01	**PISOS**				
12.01.01	GUARDAESCOBA PISO VINÍLICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm 7.5CM RÍGIDO	m	112,00	11.262	1.261.344

12.01.02	SUMINISTRO E INSTALACIÓN PISO VINÍLICO SPC EVIAN OAK Xl 4/1mm	m²	100,00	122.491	12.249.100
	Total PISOS				**13.510.444**
13	**CAPITULO ADICIONALES**				
13,01	**SUBCAPÍTULO ADICIONALES**				
13.01.01	REUBICACIÓN PUNTO CERTIFICADO DE VOZ Y DATOS, C REG Y C. NOR.	un	4,00	162.357	649.428
	Total SUBCAPÍTULO ADICIONALES				**649.428**
	SUBTOTAL				**$ 202.976.754**
	ADMINISTRACIÓN	**20,00%**	**28%**		**$ 40.595.351**
	IMPREVISTOS	**2,00%**			**$ 4.059.535**
	UTILIDAD	**6,00%**			**$ 12.178.605**
	I.V.A. / UTILIDAD	**19,00%**			**$ 2.313.935**
	TOTAL OBRA				**$ 262.124.180**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **Registraduría Distrital de Bogotá D.C. – Cundinamarca.**

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.

CESAR AUGUSTO TABARES RAMIREZ
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Jose Luis Montaña Alvarado – Profesional grupo Mantenimiento y Construcciones
Reviso: Yenifer Jimenez Gomez - Profesional grupo Mantenimiento y Construccior