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 mejoramiento y mantenimiento de la sede:

- Mejora de Superficies de Pisos
- Mantenimiento y Adecuación de Áreas Específicas
- Renovacion de cocineta
- Adecuacion completa a baño de discapacitados.
- Instalación de anclajes certificados para mantenimiento general.
- Cambio de vigas canales y mantenimiento de estas.
- Mantenimiento Integral de Unidades Sanitarias: Renovaremos todas las unidades sanitarias mediante el reemplazo de accesorios (sanitarios y lavamanos).
- Mantenimiento de Ventanas: Realizaremos un mantenimiento preventivo y correctivo de todas las ventanas, incluyendo el cambio de bisagras en mal estado. Aseguraremos la correcta alineación, lubricación y un cierre hermético para optimizar su funcionamiento y aislamiento.
- Mantenimiento General de Cubierta: Intervendremos en la cubierta principal de la edificación, con el reemplazo de flaches deteriorados. Se realizará y garantizaremos un sellado efectivo en todos los puntos críticos para prevenir filtraciones.
- Pintura General de la Edificación, tanto interna como externa.
- Cambio cubierta en policarbonato patio central.
- Se realizarán mantenimiento a tomas e interruptores
- Se realizará inspección y mantenimiento a la red hidrosanitaria

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 1., establece: *(…)"La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las*

excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo.

Cuando la entidad estatal así lo determine, la oferta en un proceso de la licitación pública podrá ser presentada total o parcialmente de manera dinámica mediante subasta inversa, en las condiciones que fije el reglamento."

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 licitación pública aplica desde 450 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMLMV de **190.58.** Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de licitación pública.

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 **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE ($271.290.438)** M/CTE incluido A.I.U. 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 PARA LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE CALDAS

GRUPO MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIONES

Presupuesto Resumido

Actividad	UM	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m²	12,00	$ 18.672	$ 224.064
DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, CANALES Y BAJANTES. INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m	30,00	$ 26.476	$ 794.280
INSPECCIÓN, REVISIÓN Y LIMPIEZA DE SIFONES Y RED HIDROSANITARIA	m	45,00	$ 23.850	$ 1.073.250
DEMOLICIÓN DE MESÓN COCINA	m	3,60	$ 46.675	$ 168.030
DESMONTE APARATOS SANITARIOS (DISCAPACITADOS y BAÑO DELEGADO)	un	2,00	$ 19.848	$ 39.696
DESMONTE MARCOS Y PUERTAS (BAÑO DISCAPACITADOS)	un	1,00	$ 14.042	$ 14.042
DESMONTE DE ESPEJOS	m²	8,00	$ 9.305	$ 74.440
DEMOLICIÓN PISO CERÁMICO (COCINETA y BAÑO)	m²	7,20	$ 21.697	$ 156.218
LIMPIEZA CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.	m	50,00	$ 25.236	$ 1.261.800
DESMONTE Y RETIRO POCETA LAVAPLATOS. INCLUYE GRIFERÍA.	un	1,00	$ 19.340	$ 19.340
DESMONTE CUBIERTA POLICARBONATO ALVEOLAR	m²	217,50	$ 14.497	$ 3.153.098
DESMONTE Y REINSTALACION DE AVISO INSTITUCIONAL	un	1,00	$ 185.000	$ 185.000
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 7.163.258**
MAMPOSTERÍA				
MAMPOSTERÍA				
MURO DRYWALL DOBLE CARA E=12CM	m²	20,00	$ 77.607	$ 1.552.140
Total MAMPOSTERÍA				**$ 1.552.140**
CUBIERTAS				
CUBIERTAS				
CANAL AMAZONA	m	32,00	$ 103.370	$ 3.307.840
MANTENIMIENTO CERCHA (ESTRUCTURA SOPORTE DE POLICARBONATO)	m²	217,50	$ 31.250	$ 6.796.875
ESTRUCTURA METALICA PARA INSTALACION DE POLICARBONATO	m	270,00	$ 29.911	$ 8.075.970
SUMINISTRO E INSTALACION PUNTOS DE ANCLAJE CERTIFICADOS MARCA HAWK O SIMILAR TIPO D BAJO NORMA EN795, ANSI Y RES 1409DE 2012, INCLUYE EPÓXICOS, PERFORACIONES, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS PARA ACCESO Y PERSONAL CALIFICADO PARA LA INSTALACION	un	20,00	$ 421.149	$ 8.422.980
CUBIERTA EN LÁMINA DE POLICARBONATO ALVEOLAR 8 MM	m²	217,50	$ 128.860	$ 28.027.050

FLANCHE O ALFAJÍA EN LÁMINA GALVANIZADA CAL.28 D/ HASTA 0.30 M INCLUYE EPÓXICO IGUAL O SIMILAR A SIKAFLEX 1A.	m	30,00	$ 34.905	$ 1.047.150
MANTENIMIENTO CUBIERTA DE FIBROCEMENTO	m²	169,00	$ 34.250	$ 5.788.250
SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE ANDAMIOS METÁLICOS CERTIFICADOS PARA UNA ALTURA MAYOR A 6.0 MTS. INCLUYE ESCALERILLA CON BARANDAS Y PLATAFORMAS DE TRABAJO.	dia	30,00	$ 95.105	$ 2.853.150
Total CUBIERTAS				**$ 64.319.265**
CIELORRASOS				
CIELORRASOS				
CIELORRASO PLANO DRYWALL 1/2	m²	15,00	$ 80.194	$ 1.202.910
Total CIELORRASOS				**$ 1.202.910**
ENCHAPES Y ACCESORIOS				
ENCHAPES Y ACCESORIOS				
ESPEJO CRISTAL 4MM	m²	10,00	$ 100.300	$ 1.003.000
CERÁMICA FORMATO 30CMX60CM	m²	16,00	$ 61.634	$ 986.144
ACCESORIOS PARA BAÑO (5UN)	un	4,00	$ 161.742	$ 646.968
TAPAS REGISTRO 15CMX15CM	un	2,00	$ 10.734	$ 21.468
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				**$ 2.657.580**
RED SANITARIA				
RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	4,00	$ 81.380	$ 325.520
TUBERÍA PVCS 2	m	10,00	$ 25.166	$ 251.660
RED AGUAS LLUVIAS PVC A.LL. 4"	m	10,00	$ 34.223	$ 342.230
RED SANITARIA PVC 4"	m	9,00	$ 63.397	$ 570.573
CONEXION A RED EXISTENTE AGUAS LLUVIAS PVC A.LL. 4"	glb	1,00	$ 712.777	$ 712.777
CAJA INSPECCIÓN 60CMX60CM	un	1,00	$ 484.253	$ 484.253
BAJANTE RAINGO	m	6,00	$ 40.925	$ 245.550
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	2,00	$ 111.047	$ 222.094
SUMINISTRO E INST. DE REJILLAS PARA SIFÓN DE PISO 2 Y 3" EN PVC	un	3,00	$ 17.652	$ 52.956
Total RED SANITARIA				**$ 3.207.613**
RED ELÉCTRICA				
RED ELÉCTRICA				
REVISION Y MANTENIMIENTO DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	5,00	$ 24.559	$ 122.795
SUMINISTRO E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	un	5,00	$ 115.804	$ 579.020
SALIDA LUMINARIA EN TECHO EMT	un	5,00	$ 305.462	$ 1.527.310

SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	un	5,00	$ 161.727	$ 808.635
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	4,00	$ 116.298	$ 465.192
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	5,00	$ 77.998	$ 389.990
SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC	un	2,00	$ 146.448	$ 292.896
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	2,00	$ 178.608	$ 357.216
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN CANALETA	un	2,00	$ 86.081	$ 172.162
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE INSPECCIÓN DE 15X15 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES	un	2,00	$ 81.266	$ 162.532
Total RED ELÉCTRICA				**$ 4.877.748**
CARPINTERÍA MADERA				
CARPINTERÍA MADERA				
MUEBLE COCINA SUPERIOR E INFERIOR	glb	1,00	$ 3.580.000	$ 3.580.000
PUERTA CON MARCO 0.76-1.10M	un	5,00	$ 554.512	$ 2.772.560
Mueble empotrado con divisiones (COCINA)	un	1,00	$ 4.046.000	$ 4.046.000
Total CARPINTERÍA MADERA				**$ 10.398.560**
CARPINTERÍA METÁLICA				
CARPINTERÍA METÁLICA				
MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES Y PUERTA PARQUEADERO (incluye cambio de bisagras, manijas, silicona y empaquetadura)	un	30,00	$ 175.800	$ 5.274.000
Total CARPINTERÍA METÁLICA				**$ 5.274.000**
PINTURAS				
PINTURAS				
PINTURA 3 MANOS DE PINTURA PARA CIELO RASOS (2 MANOS DE VINILO TIPO 2)	m²	950,00	$ 20.846	$ 19.803.700
RESANE, LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	227,00	$ 28.717	$ 6.518.759
RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA BARANDAS ESCALERAS Y BALCONES	m²	92,00	$ 21.511	$ 1.979.012
RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPEROR A VINILTEX TIPO 1	m²	1.825,00	$ 24.446	$ 44.613.950
ESMALTE SOBRE LÁMINA LINEAL (CANALES Y BAJANTES)	m	240,00	$ 9.315	$ 2.235.600
LÍNEAS TRÁFICO 0.10	m	35,00	$ 10.511	$ 367.885
ESTUCO INTERIOR	m²	120,00	$ 17.197	$ 2.063.640
TRATAMIENTO DE HUMEDADES POR CAPILARIDAD EN MUROS, CON MORTERO	m²	35,00	$ 46.725	$ 1.635.375
Total PINTURAS				**$ 79.217.921**
CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				

FILOS Y DILATACIONES	m	65,00	$ 10.450	$ 679.250
PAÑETE LISO MUROS 1:3	m²	120,00	$ 34.085	$ 4.090.200
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**$ 4.769.450**
OTROS				
HONORARIOS				
ASEO GENERAL	glb	1,00	$ 888.600	$ 888.600
Total OTROS				**$ 888.600**
FACHADAS Y REVESTIMIENTOS				
FACHADAS Y REVESTIMIENTOS				
MANTENIMIENTO FACHADA EN BALDOSA	m²	35,00	$ 35.650	$ 1.247.750
Total FACHADAS Y REVESTIMIENTOS				**$ 1.247.750**
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
COMBO SANITARIO SMART	un	4,00	$ 2.348.059	$ 9.392.236
ASIENTO PARA SANITARIO DIFERENTES MODELOS	un	4,00	$ 196.868	$ 787.472
MANTENIMIENTO LAVAMANOS INCLUYE ACCESORIOS	un	4,00	$ 266.953	$ 1.067.812
MANTENIMIENTO SANITARIO DIFERENTES MODELOS INCLUYE ACCESORIOS	un	2,00	$ 165.631	$ 331.262
SUMINISTRO E INSTALACION DE BAÑO COMPLETO DE DISCAPACITADOS	un	1,00	$ 4.850.000	$ 4.850.000
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				**$ 16.428.782**
PISOS				
PISOS				
EMBOQUILLADO DE PISO (existente)	m²	861,80	$ 6.120	$ 5.274.216
GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	10,00	$ 16.814	$ 168.140
PISO CERÁMICA 55.2X55.2CM BAÑOS	m²	12,00	$ 67.097	$ 805.164
PIRLAN ALUMINIO	m	109,03	$ 5.701	$ 621.580
Total PISOS				**$ 6.869.100**
SUBTOTAL				**$ 210.074.677**
ADMINISTRACION	**20,00%**	**28,00 %**		**$ 42.014.935**
IMPREVISTOS	**2,00%**			**$ 4.201.494**
UTILIDAD	**6,00%**			**$ 12.604.481**
I.V.A. / UTILIDAD	**19,00%**			**$ 2.394.851**
TOTAL OBRA				**$ 271.290.438**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta

las necesidades actuales de la **Delegación Departamental de Caldas – Manizales, Caldas.**

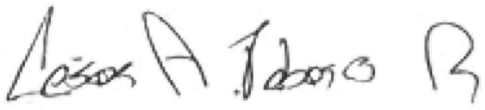
Nota: En el marco de la elaboración del presupuesto para contratos de obra civil, y en concordancia con la ausencia de una regulación normativa específica que defina la forma de calcular el A.I.U. (Administración, Imprevistos y Utilidad) en la contratación estatal colombiana, la entidad ha realizado 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 A.I.U. utilizados en proyectos recientes y de naturaleza comparable por diversas entidades a nivel nacional con el objetivo de identificar rangos de A.I.U. que han sido considerados adecuados y aceptables en contextos similares al nuestro.

ENTIDAD	NO PROCESO	AÑO	VALOR	A.I.U.
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 A.I.U.				**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 A.I.U. 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: Erika Julieth Ramírez Grajales – Ing Civil Contratista Grupo Mantenimiento y Construcciones.