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 fachada de la **REGISTRADURÍA ESPECIAL DE FUSAGASUGÁ.:**

- Demolición pañetes, incluye cargue y retiro sc.
- Desmonte de aviso existente.
- Desmonte de elementos deficientes en fachada.

- Suministro e instalación de aviso institucional en lona flexible con perfiles en aluminio, según norma dpn, para colocar en la fachada.
- Graniplast esgrafiado fachada.
- Resane, lijada y pintura tipo koraza, 3 manos para exteriores.
- Resane, lijada y pintura esmalte doméstico, a color (3) manos para puertas, ventanas, rejas y estructura metálica.
- Estuco plastico, sobre muros exteriores.
- Pañete liso muros 1:3.
- Aseo General.

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 5 y la Ley 1474 de 2011, artículo 94°, establecen: *"(...) La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto (...)"*

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 Contratación de Mínima Cuantía es hasta 45 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMMLV de **18,42%.** Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de **Contratación Mínima 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 **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($11.800.000,00)** 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:

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE FACHADAS A NIVEL NACIONAL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA

Presupuesto Resumido

Actividad	UM	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
Costos directos				
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
1,1 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
6008 DEMOLICION PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO SC	m²	38.00	19.975	759.050
6357 DESMONTE DE AVISO EXISTENTE	un	1.00	77.961	77.961
6880 DESMONTE DE ELEMENTOS DEFICIENTES EN FACHADA	glb	1.00	63.826	63.826
7 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
7,1 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
6038 SUMINISTRO E INSTALACION DE AVISO INSTITUCIONAL EN LONA FLEXIBLE CON PERFILES EN ALUMINIO, SEGUN NORMA DPN, PARA COLOCAR EN LA FACHADA	m²	2.50	201.768	504.420
12 PINTURAS				
12,1 PINTURAS				
1055 GRANIPLAST ESGRAFIADO FACHADA	m²	38.00	21.726	825.588
5770 RESANE LIJADA Y PINTURA TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES	m²	151.41	24.096	3.648.403
5817 RESANE LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA	m²	37.00	21.511	795.907
6197 ESTUCO PLASTICO, SOBRE MUROS EXTERIORES	m²	38.00	19.820	753.160
13 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
13,1 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
5493 PAÑETE LISO MUROS 1:3	m²	38.00	42.898	1.630.124
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				1.630.124
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				**1.630.124**
TOTAL Costos directos				9.058.439
Costos indirectos				
19 OTROS				
19,1 HONORARIOS				
6137 ASEO GENERAL	glb	1.00	78.932	78.932
Total HONORARIOS				78.932
Total OTROS				**78.932**
TOTAL Costos indirectos				78.932

SUBTOTAL		9.137.371
ADMINISTRACION	20.00%	1.827.474,
IMPREVISTOS	2.00%	182.747,
UTILIDAD	6.00%	548.242,
I.V.A. / UTILIDAD	19%	104.166,
TOTAL OBRA		11.800.000,

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede **REGISTRADURÍA ESPECIAL DE FUSAGASUGA.**

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.

ANA MILENA RUBIO BURBANO
Oficina Administrativa y Financiera

Proyecto: Oficina mantenimiento y construcciones- Sede Central
Reviso: Carmen Mónica Sierra Castro- Oficina jurídica
Aprobó: Rosa Yolanda Sanchez Aldana - delegada Departamental