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 las sedes de **LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE VALLEDUPAR:**

El contratista deberá desarrollar los trabajos necesarios para garantizar la funcionalidad, seguridad y buen estado de la edificación, los cuales comprenden labores de desmonte y retiro de cubiertas, mantos impermeabilizantes, muros, contrapisos y demás elementos constructivos que requieran sustitución o reparación.

Asimismo, se ejecutarán actividades de limpieza y mantenimiento de canales y bajantes de aguas lluvias, intervenciones en las redes hidrosanitarias y eléctricas, instalación de nuevas tuberías, accesorios y sistemas de drenaje, así como la reubicación de equipos de aire acondicionado y demás elementos asociados.
El alcance también incluye excavaciones, rellenos compactados, reparación y sustitución de estructuras metálicas de cubierta, instalación de tejas, canales y piezas de unión, aplicación de sellos y recubrimientos impermeabilizantes, y demás trabajos necesarios para asegurar la estanqueidad y estabilidad de la estructura.

Se contemplan igualmente labores de resane, nivelación y aplicación de pintura en muros interiores y exteriores, instalación de pisos en gres, tratamiento de superficies en Superboard, y aplicación de sellantes en ventanas y uniones.

Finalmente, se realizará el respectivo aseo y limpieza general al término de las obras, dejando todas las áreas intervenidas en condiciones óptimas para su uso.

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 **22,72.** 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 **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE** (**$32.600.000)** 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 ESPECIAL DE VALLEDUPAR	REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRADURÍA ESPECIAL DE VALLEDUPAR

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1,1	DESMONTE CUBIERTA, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	42,75	$17.700	$756.675
1,2	DESMONTE DE MANTO INPERMEABILIZANTE CUBIERTA/TERRAZA, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	4,50	$28.700	$129.150
1,3	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	m	22,00	$15.000	$330.000
1,4	CORTE CON PULIDORA SOBRE PLACA DE CONCRETO Y/O MURO EN MAMPOSTERIA	m	13,50	$10.000	$135.000
1,5	DEMOLICION PLACA DE CONTRAPISO HASTA E=0.20 M (INCLUYE RETIRO)	m²	2,85	$30.300	$86.355
1,6	PICADO DE PAREDES PARA PREPARACION DE SUPERFICIE	m²	141,25	$10.100	$1.426.588
1,7	REGATA PARA INSTALACIÓN DE TUBERÍA, EN MUROS DE MAMPOSTERÍA, <30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO	m	9,00	$8.200	$73.800
1,8	DESMONTE, LIMPIEZA, TRASLADO Y REUBICACIÓN DE CONDENSADORAS Y AIRES ACONDICIONADOS INCLUYE MATERIALES, ACCESORIOS, MANO DE OBRA Y HERRAMIENTAS GLOBAL SOLEDAD	un	9,00	$133.500	$1.201.500
1,9	DEMOLICION MUROS EN LADRILLO	m²	0,90	$16.400	$14.760
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					**$4.153.828**
2 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
2,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CARCAMO A= 0.30 M. H=0.20 M. CON REJILLA PREFABRICADA (INCLUYE REJILLA PREFABRICADA CONCRETO)	m²	5,50	$99.800	$548.900
2,2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASHPRIMER Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES	m	4,75	$165.000	$783.750
2,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC-S 4" (VENTILACION Y AGUAS LLUVIAS, INCLUYE ACCESORIOS)	m²	7,00	$40.900	$286.300
2,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION BAJANTE AGUAS LLUVIAS PVC 4" (INCLUYE CODO, UNION Y ACCESORIOS DE FIJACION)	m	4,00	$38.900	$155.600
Total INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					**$1.774.500**

3 LLENOS Y EXCAVACIONES					
3,1	EXCAVACION MANUAL	m³	0,57	$27.200	$15.504
3,2	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL SELECCIONADO	m³	0,57	$108.700	$61.959
Total LLENOS Y EXCAVACIONES					**$ 77.463**
4 CUBIERTAS					
4,1	RECORRIDO DE CUBIERTA (INC. GANCHOS, AMARRAS Y SIKAFLEX)	m²	66,50	$18.200	$1.210.300
4,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TEJA ONDULADA FIBROCEMENTO PERFIL 7	m²	52,25	$47.900	$1.502.775
4,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL .20 D/ 1.00 M. (INCLUYE ESMALTE + ANCLAJE A MURO + SIKAFLEX)	m	23,00	$68.400	$1.573.200
4,4	ESTRUCTURA METÁLICA CONFORMADA POR CERCHAS BARRAS Y CORREAS EN PERFILES LAMINADOS EN CALIENTE DE ACERO A-36 CON ACABADO MEDIANTE IMPRIMACIÓN ANTIOXIDANTE. LAS UNIONES SE EJECUTAN MEDIANTE SOLDADURA EN OBRA. EL DISEÑO CONTEMPLA UNA CUANTÍA DE ACERO DE 18,75 KG/M² PARA LUCES MENORES A 10 M Y CON SEPARACIÓN ENTRE CERCHAS DE 4 M	m²	9,50	$125.300	$1.190.350
4,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PLATINAS Y ANGULOS DE UNION ACERO A-36 (INCLUYE SOLDADURA, ANTICORROSIVO Y ESMALTE) - PARA REPARACIÓN DE ESTRUCTURAS	kg	5,45	$15.500	$84.518
4,6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ANCLAJE EPOXICO 3/8" L=15 CM (INCLUYE PERFORACIÓN Y ADHESIVO EPÓXICO)	un	32,00	$31.685	$1.013.920
Total CUBIERTAS					**$7.575.063**
5 ACABADOS					
5,1	RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPEROR A VINILTEX TIPO 1	m²	141,25	$36.600	$5.169.618

5,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TABLON DE GRES TRADICION GRAFILADO 30 X 30 CM COLORES ROJO (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y MORTERO DE NIVELACIÓN.)	m²	5,23	$93.100	$486.448
5,3	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION DE SIKAFLEX SELLO PARA VENTANAS	m	32,50	$10.100	$328.250
5,4	TRATAMIENTO DE MUROS EN SUPERBOARD (RETIRO DE CAPA DE ESTUCO, LIJADA Y PREPARACION CON MASILLA PARA NIVELACION DE LA SUPERFICIE)	m²	7,50	$14.500	$108.750
Total ACABADOS					**$ 6.093.066**
6 CONCRETOS- MORTEROS Y PAÑETES					
6,1	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS	m²	141,25	$ 37.800	$5.339.113
Total RED ELECTRICA					**$ 5.339.113**
COSTO DIRECTO					**$25.013.083**
7 HONORARIOS					
10,1	ASEO GENERAL	glb	1,00	$230.839	$230.839
Total HONORARIOS					**$ 230.839**
SUBTOTAL					**$ 25.243.922**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN		20,00%	$ 5.048.784
		IMPREVISTOS		2,00%	$ 504.878
		UTILIDAD		6,00%	$ 1.514.635
Costo Directo Incluido A.I.U.					**$32.312.219**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19,00%	$ 287.781
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					**$32.600.000**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de **LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE VALLEDUPAR.**

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.

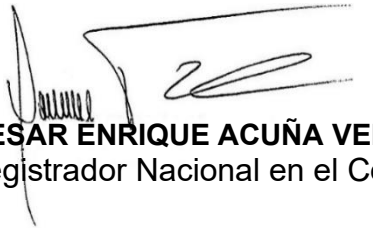
ENTIDAD	NO PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	048-00-00-B-COFAC	2024	472.043.803	27.16%
MIGRACIÓN COLOMBIA	SAMC-010	2024	337.884.233	30%
ICBF	ICBF-SAMC-005	2024	1.299.229.705	26.80%
TOTAL PROMEDIO AIU				28%

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.

Cordialmente,





TIRSO ALBERTO JOSÉ CABELLO GUTIERREZ CESAR ENRIQUE ACUÑA VERGARA
Delegados Departamentales del Registrador Nacional en el Cesar

Proyectó: Ana Argumedo
Revisó: TAJCG-CEAV