

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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 de **LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE NEIVA:**

ITEM	DESCRIPCION
ACTIVIDADES PRELIMINARES	
1	Desmonte de cubierta en teja de zinc incluye retiro.
2	Picado de paredes para preparación de superficie.
3	Demolición placa de contrapiso hasta E=0.30 M. incluye cargue y retiro.
4	Suministro, transporte de hidrolavado para paredes.
5	Desmonte de reja.
LLENOS Y EXCAVACIONES	
1	Excavación manual
2	Relleno Compactado con material seleccionado
CUBIERTAS	
1	Suministro, transporte e instalación de perfil metálico (incluye soldadura, anticorrosivo y esmalte.
2	Suministro, transporte e instalación teja termoacustica (incluye, instalación, ganchos de fijación y el suministro de todos los accesorios requeridos para el correcto montaje)
3	Suministro, transporte e instalación flanche en lámina galvanizada cal .20 D/1.00 M. (incluye esmalte + anclaje a muro + sikaflex).
CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES	
1	Suministro, transporte e instalación revoque liso muros 1:3 impermeabilizado (incluye filos y dilataciones) para alturas menores a 3 metros.
2	Suministro, transporte e instalación de vigas y columnas de 15X12 cm, concreto de 3000 PSI. No incluye refuerzo.
3	Acero 60.000 PSI (incluye alambre negro y figuración)
4	Suministro, transporte e instalación placa contrapiso concreto 3000 PSI E=0.07 M
5	Suministro, transporte e instalación anclaje epoxico 3/8" (incluye perforación y adhesivo epóxico)
MUROS	
1	Suministro, transporte e instalación muro en bloque No.5 arcilla.
ACABADOS	
1	Resane, lijada y pintura vinilo 3 manos sobre muros interiores, igual o superior a viniltex tipo 1.
2	Suministro, transporte e instalación tanllón de gres tradición grafilado 30 X 30 CM colores rojo (incluye boquilla color y mortero de nivelación)

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

3	Suministro, transporte e instalación guardaescoba tablón de gres tradición H=10 cm colores rojo, salmón o Sahara (incluye boquilla color y mortero de pega.)
CIELO RASOS	
1	Suministro, transporte e instalación a todo costo de cielo raso en superboard 6 MM junta perdida, una mano de vinilo y dos manos de acriltex, incluye perfilera, anclajes, dilatación Z en perímetro, y todo lo necesario para su correcta instalación.
2	Suministro, transporte e instalación fibra de vidrio tipo frescasa E=3 ½" sin papel.
3	Apertura en cielo raso para inspección o instalación de luminarias, incluye Tee en aluminio blanco de 1" - hasta 75X75 cm.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
1	Suministro, transporte e instalación salida interruptor doble en tubería Conduit PVC ¾", alambre No 12 AWG.
2	Suministro, transporte e instalación de tubería Conduit PVC ¾"
3	Suministro, transporte e instalación de alambre aislado de red eléctrica THHN 12 para red eléctrica.
4	Suministro, transporte e instalación de luminaria tipo led redonda 24W
CARPINTERIA METÁLICA	
1	Suministro, transporte e instalación ventana en persiana de aluminio anodizado (incluye marco y contramarco en perfilera). Incluye el suministro de todos los accesorios requeridos para el correcto montaje, así como el suministro e instalación de la silicona que sea requerida para garantizar una perfecta instalación, según detalle.
2	Suministro, transporte e instalación de puerta en aluminio y vidrio templado 6 MM con cerradura y manija (hoja sencilla). Incluye el suministro de todos los accesorios requeridos para el correcto montaje.
HONORARIOS	
1	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 94º, establecen: "(...) La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto (...)"

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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 **35,12**. 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 **CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000,00)** 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:

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE NEIVA					FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil
ÍTEM	ACTIVIDAD	UN	CANT.	VALOR UNITARIO REFERENCIAL	VALOR TOTAL
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1.1	DESMONTE DE CUBIERTA EN TEJA DE ZINC INCLUYE RETIRO	m ²	28.27	9.200	260.098
1.2	PICADO DE PAREDES PARA PREPARACION DE SUPERFICIE	m ²	37.27	10.100	376.443

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL			CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR			VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

1.3	DEMOLICION PLACA DE CONTREPISO HASTA E=0.30 M. INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m ²	28.27	48.900	1.382.479
1.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE DE HIDROLAVADO PARA PAREDES	m ²	74.54	9.700	723.068
1.5	DESMONTE DE REJA	m ²	2.00	23.900	47.800
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					2.789.888
2 LLENOS Y EXCAVACIONES					
2.1	EXCAVACION MANUAL	m ³	2.83	27.200	76.899
2.2	RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL SELECCIONADO	m ³	2.83	108.700	307.312
Total LLENOS Y EXCAVACIONES					384.211
3 CUBIERTAS					
3.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE PERFIL METALICO (INCLUYE SOLDADURA, ANTICORROSIVO Y ESMALTE)	kg	224.28	23.900	5.360.292
3.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TEJA TERMOACUSTICA (INCLUYE INSTALACIÓN, GANCHOS DE FIJACIÓN Y EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE.)	m ²	37.27	91.800	3.421.529
3.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL .20 D/ 1.00 M. (INCLUYE ESMALTE + ANCLAJE A MURO + SIKAFLEX)	m	14.00	68.400	957.600
Total CUBIERTAS					\$ 9.739.421
4 CONCRETOS - MORTEROS Y PANETES					
4.1	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS	m ²	37.27	37.800	1.408.865
4.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE VIGAS Y COLUMNAS DE 15X12 CM CONCRETO DE 3000 PSI. NO INCLUYE REFUERZO	m	3.00	94.500	283.500
4.3	ACERO 60.000 PSI (INCLUYE ALAMBRE NEGRO Y FIGURACIÓN)	kg	5.76	7.400	42.624

<div><div>FRR</div><div>Fondo Rotatorio</div><div>Registraduría Nacional del Estado Civil</div></div>		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL			CÓDIGO	GCFL10
		FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR			VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

4.4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PLACA CONTRAPISO CONCRETO 3000 PSI E=0.07 M	m²	28.27	80.400	2.273.034
4.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ANCLAJE EPOXICO 3/8" (INCLUYE PERFORACIÓN Y ADHESIVO EPÓXICO)	un	4.00	18.300	73.200
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES					\$ 4.081.223
5 MUROS					
5.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION MURO EN BLOQUE Nº5 ARCILLA	m²	5.56	74.500	414.220
Total MUROS					\$ 414.220
6 ACABADOS					
6.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA VINILO 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, IGUAL O SUPERIOR A VINILTEX TIPO 1	m²	74.54	36.600	2.728.278
6.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TABLON DE GRES TRADICION GRAFILADO 30 X 30 CM COLORES ROJO (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y MORTERO DE NIVELACIÓN.)	m²	28.27	93.100	2.632.082
6.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GUARDAESCOBA TABLON DE GRES TRADICION H=10 CM COLORES ROJO, SALMÓN O SAHARA (INCLUYE BOQUILLA COLOR Y MORTERO DE PEGA.)	m	23.35	22.300	520.654
Total ACABADOS					\$ 5.881.014
7 CIELO RASOS					
7.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE CIELO RASO EN SUPERBOARD 6 MM JUNTA PERDIDA, UNA MANO DE VINILO Y DOS MANOS DE ACRILTEX. INCLUYE PERFILERÍA, ANCLAJES, DILATACION Z EN PERIMETRO, Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN.	m²	28.27	80.800	2.284.342
7.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION FIBRA DE VIDRIO TIPO FRESCASA E=3 1/2" SIN PAPEL	m²	28.27	17.600	497.579

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

7.3	APERTURA EN CIELO RASO PARA INSPECCION O INSTALACION DE LUMINARIAS. INCLUYE TEE EN ALUMINIO BLANCO DE 1" - HASTA 75X75CM	un	4.00	32.500	130.000
Total CIELO RASOS					\$ 2.911.921
8 INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
8.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SALIDA INTERRUPTOR DOBLE EN TUBERIA CONDUIT PVC 3/4", ALAMBRE NO 12 AWG.	un	2.00	176.500	353.000
8.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERIA CONDUIT PVC 3/4"	m	30.00	23.400	702.000
8.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISALADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	90.00	10.300	927.000
8.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO LED REDONDA, 24W	un	4.00	48.200	192.800
Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 2.174.800
9 CARPINTERIA METÁLICA					
9.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION VENTANA EN PERSIANA DE ALUMINIO ANODIZADO (INCLUYE MARCO Y CONTRAMARCO EN PERFILERIA). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE.	m²	1.90	390.000	741.000
9.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PUERTA EN ALUMINIO Y VIDRIO TEMPLADO 6 MM CON CERRADURA Y MANIJA (HOJA SENCILLA). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE.	m²	1.60	1.016.000	1.625.600
Total CARPINTERIA METÁLICA					\$ 2.366.600

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

10 HONORARIOS				
10.1	ASEO GENERAL	gib	1.00	\$ 230.839
Total HONORARIOS				\$ 230.839
COSTO DIRECTO				\$ 30.974.137
% Total Oficial del A.I.U. (28%)	ADMINISTRACIÓN	20.00%	\$	6.194.827
	IMPREVISTOS	2.00%	\$	619.483
	UTILIDAD	6.00%	\$	1.858.448
Costo Directo Incluido A.I.U.				\$ 8.672.758
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)		19.00%	\$	353.105
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				\$ 40.000.000

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de propiedad del FRR - **REGISTRADURÍA ESPECIAL DE NEIVA - HUILA.**

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 AEROSPAIAL 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

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

YANIRA CÓRDOBA RIVERA

Delegados Departamentales del Registrador Nacional del Estado Civil en Huila

ÁNGEL EDUARDO TRIANA ROJAS

Elaboro:

Margarita María Tovar Polanco

Verificó:

Edison Reinel Sánchez Hernández