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 quedara 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 en comodato de **LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE BOSCONIA:**

- Demolición enchape de pisos y muros (incluye retiro)
- Desmonte puertas (incluye retiro)
- Limpieza de paredes para aplicación de pintura
- Picado de placa piso
- Suministro, transporte e instalación estuco y vinilo 3 manos sobre muro interior (incluye estuco, 1 mano en pintura tipo 2 y dos manos en pintura tipo 1, filos y dilataciones)
- Suministro, transporte e instalación estuco y pintura tipo koraza o similar 3 manos fachadas (incluye estuco, 1 mano en pintura tipo 2 y dos manos en pintura tipo koraza o similar, filos y dilataciones). Color según diseño
- Suministro, transporte e instalación pintura esmalte para puertas, rejas, ventanas y demás superficies metálicas. Incluye filos, dilataciones y protección de elementos durante su ejecución
- Suministro, transporte e instalación cerámica piso vancouver hielo 60x60cm o similar. Color coral o shell según diseño. Incluye mortero de pega y/o nivelación
- Suministro, transporte e instalación guardaescoba cerámica piso vancouver hielo 60x60cm o similar h = 10 cm (incluye boquilla, mortero de pega)
- Suministro, transporte e instalación de hoja puerta en madera con su marco, diferentes anchos, (incluye marco, cerradura y acabados semilustre).
- Suministro, transporte e instalación revoque liso muros 1:3 impermeabilizado (incluye filos y dilataciones) para alturas menores a 3 metros
- Suministro, transporte e instalación placa contrapiso concreto 3000 psi e=0.07 m (sin refuerzo)
- Suministro, transporte e instalación de caja de inspección de 60cmx60cm
- - Suministro, transporte e instalación punto desague pvc 4" aparatos sanitarios (incluye codo, yee y accesorios)
- - Suministro, transporte e instalación punto desague pvc 2" aparatos sanitarios y desagues (incluye codo, yee y accesorios)
- Suministro, transporte e instalación tubería pvc-s 4" (red sanitaria, incluye accesorios
- Suministro, transporte e instalación tubería pvc-s 2" (red sanitaria, incluye accesorio

- Suministro, transporte e instalación punto agua fria 1/2" pvc -p (incluye accesorios de instalación)
- Suministro, transporte e instalación tubería pvc-p 1/2" agua fria (red de suministro) incluye accesorios
- Suministro, transpote e inst. Combo igual o superior tipo happy ii sanitario, lavamanos y accesorios color blanco
- Suministro, transporte e instalación a todo costo de muro en superboard 12 mm pintado y terminado (dos caras). Incluye perfilería y todo lo necesario para su correcta instalación
- Suministro, transporte e instalación enchape muro baño color blanco 30x60
- Suministro, transporte e instalación luminaria panel led 9w
- Salida eléctrica para iluminación interior, incluye el cableado eléctrico para su buen funcionamiento y estos conectados al tablero eléctrico
- Suministro e instalación de alambre aislado de red eléctrica thhn 12 para red eléctrica
- Suministro e instalación de alambre aislado de red eléctrica thhn 12 para red eléctrica
- Suministro, transporte e instalación de tubería pvc conduit 1/2 instalada
- Suministro, transporte e instalación salida interruptor sencillo en tubería conduit pvc 1/2", alambre no 12 awg.
- 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 2°, 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 2026, 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 2026, la Contratación de Mínima Cuantía es hasta 45 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMMLV de **30,09.** 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 **CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MILPESOS M/CTE ($52.690.000)** 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 LAS SEDES EN COMODATO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE BOSCONIA

FRR Fondo Rotatorio

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE BOSCONIA					
ÍTEM	**ACTIVIDAD**	**UN**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1,1	DEMOLICION ENCHAPE DE PISOS Y MUROS (INCLUYE RETIRO)	M2	90,00	13.123	1.181.070
1,2	DESMONTE PUERTAS (INCLUYE RETIRO)	UN	4,00	49.571	198.284
1,3	LIMPIEZA DE PAREDES PARA APLICACIÓN DE PINTURA	M2	254,80	5.854	1.491.599
1,4	PICADO DE PLACA PISO	M2	84,00	6.990	587.160
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					**3.458.113**
2 PINTURAS					

2,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES).	M2	254,80	27.166	6.921.897
2,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO.	M2	66,00	31.626	2.087.316
2,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PINTURA ESMALTE PARA PUERTAS, REJAS, VENTANAS Y DEMÁS SUPERFICIES METÁLICAS. INCLUYE FILOS, DILATACIONES Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DURANTE SU EJECUCIÓN	M2	16,00	$ 24.049	384.784
Total PINTURAS					**9.393.997**
3 PISCS					
3,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERAMICA PISO VANCOUVER HIELO 60X60CM O SIMILAR. COLOR CORAL O SHELL SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MORTERO DE PEGA Y/O NIVELACIÓN	M2	84,00	$ 77.430	6.504.120,00
3,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION GUARDAESCOBA CERAMICA PISO VANCOUVER HIELO 60X60CM O SIMILAR H = 10 CM.(INCLUYE BOQUILLA, MORTERO DE PEGA)	M	98,00	16.695	1.636.110,00
Total PISOS					**8.140.230,00**
4 CARPINTERIA EN MADERA					
4,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE HOJA PUERTA EN MADERA CON SU MARCO, DIFERENTES ANCHOS, (INCLUYE MARCO, CERRADURA Y ACABADOS SEMILUSTRE).	UND	5,00	$ 420.441	2.102.205,00
Total CARPINTERIA EN MADERA					**2.044.265**
5 CONCRETOS, REVOQUES Y MORTEROS					
5,1	SUMINISTRO,TRANSPORTE E INSTALACION REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS	M2	50,96	$ 38.593	1.966.699,00
5,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PLACA CONTRAPISO CONCRETO 3000 PSI E=0.07 M (SIN REFUERZO)	M2	84,00	$ 81.938	6.882.792,00
Total CONCRETOS, REVOQUES Y MORTEROS					**8.849.491**
6 HABILITACION PARA BAÑO					

6,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CAJA DE INSPECCION DE 60CMX60CM	UND	1,00	441.744	441.744
6,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	UND	1,00	77.712	77.712
6,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 2" APARATOS SANITARIOS Y DESAGUES (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	UND	1,00	78.654	78.654
6,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC-S 4" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	M	20,00	45.900	918.000
6,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC-S 2" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	M	20,00	21.711	434.220
6,6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO AGUA FRIA 1/2" PVC -P (INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN)	UND	2,00	62.189	124.378
6,7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC-P 1/2" AGUA FRIA (RED DE SUMINISTRO) INCLUYE ACCESORIOS	M	45,00	16.026	721.170
6,8	SUMINISTRO, TRANSPOTE E INST. COMBO IGUAL O SUPERIOR TIPO HAPPY II SANITARIO, LAVAMANOS Y ACCESORIOS COLOR BLANCO	UND	1,00	585.241	585.241
6,9	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE MURO EN SUPERBOARD 12 MM PINTADO Y TERMINADO (DOS CARAS). INCLUYE PERFILERÍA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN	M2	15,00	163.200	2.448.000
6,10	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ENCHAPE MURO BAÑO COLOR BLANCO 30X60CM	M2	10,00	78.058	780.580
6,11	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LUMINARIA PANEL LED 9W	UND	1,00	33.088	33.088
6,12	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO PARA SU BUEN FUNCIONAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	UND	1,00	46.672	46.672
6,13	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISLADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICASUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISLADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	M	90,30	10.506	948.740
6,14	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 1/2 INSTALADA	M	30,10	27.279	821.140

6,15	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERIA CONDUIT PVC 1/2", ALAMBRE NO 12 AWG.	UND	1,00	166.467	166.467
Total	**HABILITACION PARA BAÑO**				**8.625.806**
7	**HONORARIOS**				
7,1	ASEO GENERAL	GLB	5100	230.839	230.839,00
Total	**HONORARIOS**				**$ 230.839**
SUBTOTAL					**40.800.681**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN		20,00%	8.160.136
		IMPREVISTOS		2,00%	816.014
		UTILIDAD		6,00%	2.448.041
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19,00%	465.128
				TOTAL OBRA	**52.690.000**

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

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.

JEFFRIE ALFREDO CORPUS BROWN **RODOLFO RAFAEL ESQUIVIA CABALLERO**

Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Cesar