


| | | | | |
|---|---------|---------------------|---------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS SEDES DE LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE SINCELEJO - SUCRE, REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SINCE - SUCRE Y REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE LA UNIÓN - SUCRE

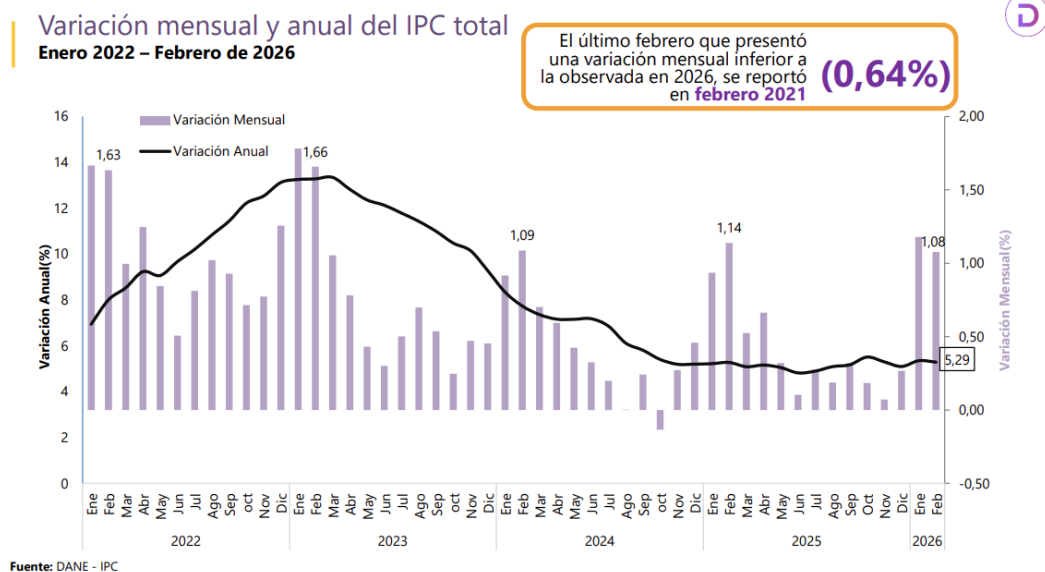
I. ANÁLISIS DEL SECTOR


El estudio previo 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 2.2.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; y en la “Guía de Elaboración de Estudios del Sector”, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

Las obras de mantenimiento y las actividades de construcción se encuadran principalmente dentro de la rama económica “Construcción” (incluye: edificaciones, obras de ingeniería civil y actividades especializadas para la construcción) y, en parte, en las actividades profesionales/servicios de apoyo y en la reparación/servicio (“mantenimiento”) vinculadas al comercio y la industria. Esta clasificación y sus indicadores son publicados por DANE en la sección de Construcción y en Cuentas Nacionales. Comportamiento reciente (valor agregado / PIB del sector).

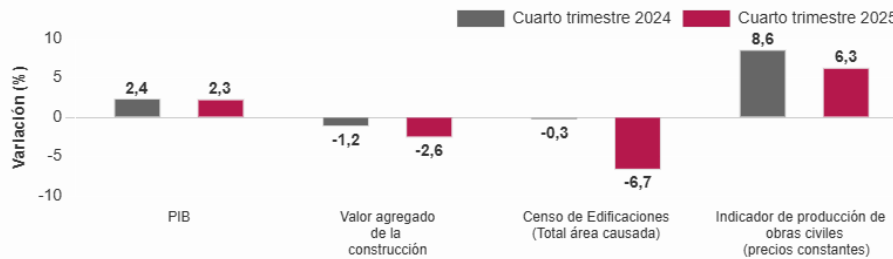


| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
Cuarto trimestre (2024-2025^P)



Fuente: DANE, IEAC
P: cifras provisionales


En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presentó un promedio nacional de 3,61% y contribuyó con 2,36 puntos porcentuales.

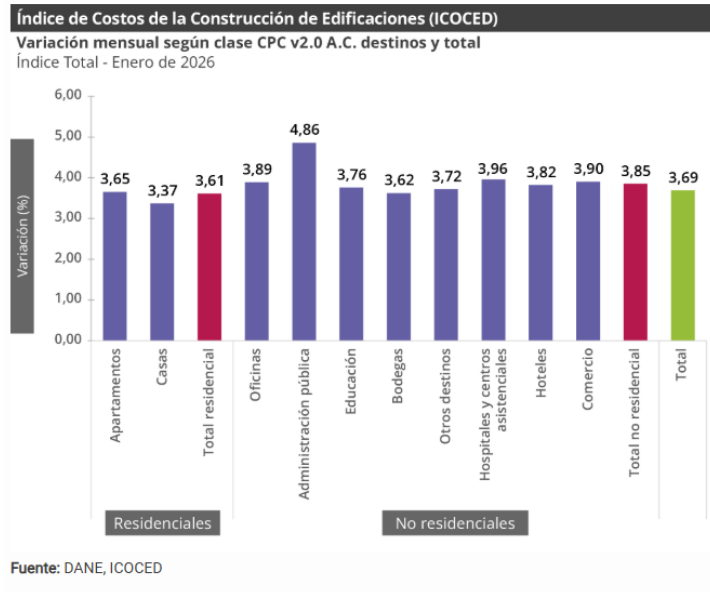
Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,69%): Administración pública (4,86%), Hospitales y centros asistenciales (3,96%), Comercio (3,90%), Oficinas (3,89%), Hoteles (3,82%), Educación (3,76%) y Otros destinos (3,72%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%)

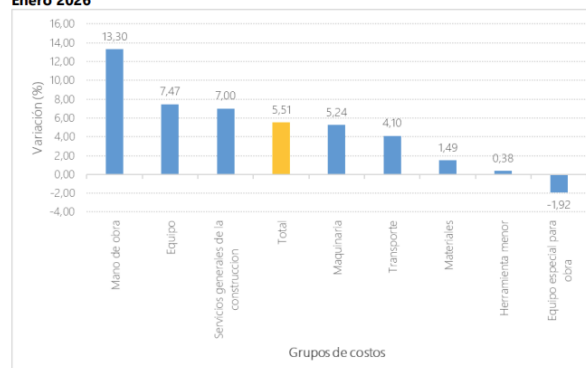
| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024



Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%).


Gráfico 7. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.
Índice Total
Enero 2026



Fuente: DANE, ICOCED.

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

La construcción aporta una porción importante del empleo en actividades vinculadas a obra y mantenimiento; sin embargo, la informalidad es muy alta: estudios/boletines de Camacol señalan que alrededor del 81% *del empleo en construcción de edificaciones fue informal en 2025* (valor referencial para entender elasticidad salarial y vulnerabilidad de las MIPYMES). Esto es clave para la prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

1.1.1. A nivel nacional:

- **Micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES) y contratistas independientes** realizan la mayor parte de la prestación de servicios de mantenimiento y buena parte de la mano de obra de la construcción (subcontratación de oficios: albañilería, instalaciones, acabados, mantenimiento preventivo/reparativo). La evidencia del mercado laboral y del registro de empresas muestra una concentración alta de empresas de tamaño pequeño en actividades vinculadas a servicios y construcción. Además, la alta informalidad en el sector ($\approx 79\%$ en edificaciones) confirma que una gran parte del empleo y la provisión de servicios ocurre fuera de estructuras empresariales formales o en empresas muy pequeñas.
- **Grandes empresas y contratistas especializados** Las grandes empresas y contratistas especializados operan principalmente en obras de mayor escala (infraestructura, proyectos de vivienda y mantenimiento industrial). En el periodo 2025–2026, la evidencia sectorial muestra una brecha creciente entre subsectores, donde las obras de ingeniería civil han presentado un mejor desempeño relativo, mientras que el subsector de edificaciones, especialmente la vivienda, ha atravesado un ciclo contractivo prolongado, con caídas significativas en iniciaciones y una recuperación aún incipiente hacia 2026 (Camacol, 2025; 2026).


1.1.2. Salario Mínimo

Incremento respecto a 2025

- Para 2026 el Gobierno decretó un aumento del salario mínimo de 23,7% respecto al salario vigente en 2025 (el Decreto transitorio mantiene esa cifra, hubo discusión jurídica pero el gobierno mantuvo el monto). Ese es el incremento que se compara contra 2025.

Efectos esperados sobre mantenimiento y construcción (nacional)

- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan precio a clientes.
- **Presión sobre formalización / informalidad:** dado que la informalidad en construcción es muy alta ($\approx 79\%$), un aumento grande del salario mínimo tiende a:
 1. Incentivar la no formalización (empleadores optan por mantener trabajadores en la informalidad para evitar costos)
 2. Aumentar la desocupación/recorte de horas en firmas que no pueden absorber el costo (depende de la capacidad de trasladar precios y del acceso a crédito).
- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado: 22/04/2024

búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **Contratos públicos y presupuesto:** contratos de mantenimiento con precios unitarios pueden requerir reajustes o adenda por incremento salarial, particularmente en proyectos con largo plazo o que no contemplaron cláusulas de ajuste.

1.1.3. Producto Interno Bruto

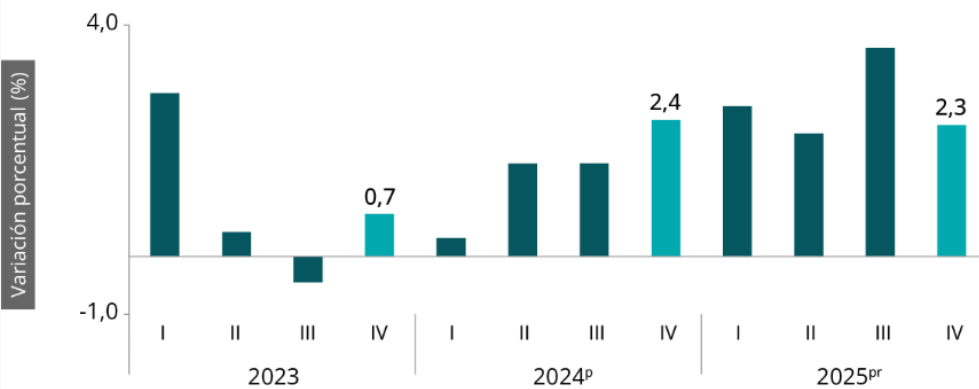
Información cuarto trimestre 2025^{Pr}

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025^{Pr} respecto al año 2024^P.

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen¹

2023-I / 2025^{Pr} - IV



Fuente: DANE, PIB_T

¹: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{Pr}: preliminar


^P: provisional

Colombia (Nacional)

- Cerca de 1.706.447 miles de millones de pesos (a precios corrientes) según DANE (PIB por departamentos 2024^{pr}). Para el año 2025 el PIB creció ≈2,6% respecto a 2024 (DANE, estimaciones preliminares 2025).

1.2. TÉCNICO:

En el marco de la estructuración del presente proceso contractual, la Entidad efectuó un análisis técnico, logístico y operativo de las intervenciones proyectadas en los municipios de Sincelejo, Since y La Unión, en el mismo departamento, con el fin de determinar la forma más eficiente de estructurar la contratación para la ejecución de las adecuaciones previstas. Dicho análisis contempló la naturaleza de las intervenciones, las actividades constructivas requeridas, la localización geográfica de las sedes objeto de intervención, así como las condiciones logísticas

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

para la movilización de personal, equipos y materiales. Como resultado de esta revisión, se identificó que las tres intervenciones presentan características técnicas y operativas comparables, lo cual permite su estructuración bajo un mismo proceso contractual, garantizando eficiencia en la ejecución, adecuada coordinación de los frentes de obra y un control efectivo sobre el avance de las actividades.

En desarrollo del principio de planeación, la Entidad analizó la conveniencia de estructurar el presente proceso contractual mediante la división en lotes correspondientes a cada una de las sedes donde se ejecutarán las obras. Como resultado de dicho análisis, se determinó que no resulta conveniente realizar dicha división, en razón a que las intervenciones a ejecutar en la Registraduría Especial de Sincelejo- Sucre, la Registraduría Municipal de Since - Sucre y la Registraduría Municipal de la Unión – Sucre, presentan condiciones técnicas y logísticas que permiten su ejecución bajo un mismo esquema contractual.


Adicionalmente, la contratación independiente de cada intervención podría disminuir el interés de posibles oferentes, teniendo en cuenta los mayores costos asociados a la movilización de personal, equipos y materiales hacia municipios con limitaciones logísticas y de acceso, lo cual incrementa el riesgo de declaratoria de desierto de los procesos o dificultades en la ejecución contractual.

En ese sentido, la agrupación de las obras en un solo proceso contractual permite generar condiciones más atractivas para el mercado, optimizar la movilización de recursos técnicos y operativos del contratista, y aprovechar economías de escala en la adquisición de materiales y en la organización de las actividades constructivas.

En consecuencia, la Entidad considera que la estructuración del proceso sin división en lotes resulta adecuada para garantizar la efectiva ejecución de las obras requeridas, optimizar el uso de los recursos públicos y materializar los principios de economía, eficiencia y eficacia que orientan la contratación estatal.

Ahora bien, si bien cada una de las intervenciones a realizar en los municipios de Sincelejo, Since y La Unión conserva su autonomía física y funcional, estas corresponden a obras de adecuación que comparten características técnicas similares en cuanto a las actividades constructivas a desarrollar, los sistemas constructivos empleados y las especificaciones generales aplicables. En ese sentido, las intervenciones requieren tipos de materiales, herramientas, maquinaria menor y mano de obra con perfiles comparables, lo que permite su ejecución bajo esquemas operativos similares.

El Municipio de Since y Sincelejo presentan una cercanía geográfica significativa, con una distancia aproximada de 33 kilómetros y un tiempo de desplazamiento terrestre cercano a 50 minutos, y del municipio de Sincelejo a La Unión hay una distancia aproximada de 75 kilómetros y un tiempo de desplazamiento terrestre cercano a 1 hora y 15 minutos, lo que facilita la movilización de cuadrillas de trabajo, equipos y materiales entre estos dos frentes de obra. La similitud de las actividades constructivas permite que la planificación de los trabajos se organice por frentes o fases, optimizando la programación del personal y los recursos técnicos del contratista.

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada coordinación técnica y operativa en cada sede, se solicita que el contratista disponga de un Director de obra, quien estará encargado de la dirección y seguimiento de las actividades realizadas en los tres inmuebles. Esta disposición permite asegurar la presencia de personal técnico responsable en las obras, al tiempo que se mantiene la ejecución bajo un único contratista, lo que favorece la optimización en la adquisición y suministro de materiales, así como en la planificación general de los recursos y desplazamientos requeridos para la ejecución de las intervenciones.

En este contexto, la centralización de la ejecución de las intervenciones en un solo contratista permite una coordinación más eficiente de los frentes de trabajo, una planeación integral de las actividades y una administración unificada de los recursos técnicos y humanos requeridos para la ejecución de las adecuaciones. De igual manera, este esquema facilita el seguimiento y control por parte de la Entidad y de la Interventoría o Supervisión, al contar con un único responsable de la ejecución contractual.

En consecuencia, la estructuración del proceso bajo una ejecución agrupada permite la centralización de la ejecución de las intervenciones en un solo contratista con una coordinación más eficiente de los frentes de trabajo, optimizar la movilización de personal, equipos y materiales, fortalecer el control sobre los cronogramas de ejecución. Bajo estas consideraciones, la agrupación de las adecuaciones en un mismo proceso contractual se configura como la alternativa que garantiza mayor eficiencia técnica y operativa, al tiempo que contribuye al cumplimiento oportuno de los objetivos institucionales.

1.2.1. Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto

Objeto:

Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste la adecuación y mantenimiento de las sedes de la Registraduría Especial de Sincelejo - Sucre, Municipal de Sincelejo - Sucre y Municipal de la Unión - Sucre


Alcance:

Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de actividades para el mantenimiento, adecuación y reparaciones locativas en las diferentes sedes de la entidad, las cuales se realizarán de acuerdo con los requerimientos que se generen durante la vigencia del contrato y mediante ordenes aprobadas por la interventoría y/o supervisión.

Las actividades contempladas serán las siguientes:

Registraduría Especial de Sincelejo – Sucre

- Limpieza de canales y bajantes.
- Desmonte y cambio de manto impermeabilizante en cubierta.
- Cambio de cubierta (teja fibrocemento, policarbonato y termoacústica).

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024


- Impermeabilización de cubierta (poliúrea).
- Mantenimiento de estructura metálica de cubierta.
- Instalación y mantenimiento de cielo raso en PVC.
- Pintura interior y exterior (resane, lijado, estuco y 3 manos).
- Mantenimiento y cambio de luminarias LED.
- Adecuación y mantenimiento de red eléctrica.
- Cambio y mantenimiento de puertas (madera y metálicas).
- Mantenimiento de ventanas y carpintería.
- Instalación de enchapes en baños y cocineta.
- Mantenimiento de red hidrosanitaria.
- Instalación de aparatos sanitarios.
- Impermeabilización y pañetes en muros.
- Instalación de pisos y acabados.
- Suministro e instalación de mobiliario.
- Aseo general y limpieza final.

| CUADRO DE ÁREAS | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Área Lote | Área Construida | Área Intervenida |
| 124.06 m2 | 124.06 m2 | 124.06 m2 |

Registraduría Municipal de Since - Sucre

- Limpieza de canales y bajantes.
- Desmonte y cambio de cubierta.
- Impermeabilización de cubierta.
- Instalación de cielo raso en PVC.
- Pintura interior y exterior (resane, estuco y pintura).
- Cambio e instalación de luminarias.
- Mantenimiento y adecuación de red eléctrica.
- Cambio e instalación de puertas en madera y metálicas.
- Instalación de ventanas, rejas y elementos de seguridad.
- Instalación de enchapes en baños y cocineta.
- Instalación de aparatos sanitarios.
- Construcción y mantenimiento de muros en drywall.
- Instalación de pisos y guardaescobas.
- Instalación de tanque elevado y red hidráulica.
- Aseo general de obra.
- Suministro de mobiliario.

| CUADRO DE ÁREAS | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Área Lote | Área Construida | Área Intervenida |
| 105.78 m2 | 105.78 m2 | 105.78 m2 |

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

Registraduría Municipal de la Unión - Sucre

- Limpieza de canales.
- Desmonte y cambio de cubierta.
- Impermeabilización de cubierta.
- Instalación de cielo raso en PVC.
- Pintura interior y exterior (resane, estuco y pintura).
- Cambio de luminarias.
- Mantenimiento y adecuación de red eléctrica.
- Cambio e instalación de puertas en madera.
- Mantenimiento de ventanas y puertas.
- Instalación de rejas de seguridad.
- Instalación de enchapes y aparatos sanitarios.
- Construcción de muros en drywall.
- Instalación de pisos.
- Instalación de red hidráulica y tanque elevado.
- Pañetes e impermeabilización de muros.
- Aseo general.
- Adecuación de zonas exteriores (jardinería).
- Suministro de mobiliario.

| CUADRO DE ÁREAS | | |
|-----------------|-----------------|------------------|
| Área Lote | Área Construida | Área Intervenida |
| 382.84 m2 | 193.43 m2 | 382.84 m2 |


NOTA: Para este proceso se cuenta con los planos arquitectónicos requeridos para adelantar las obras de adecuación y mantenimiento.

1.2.2. Características de los productos

Durante la ejecución de las actividades, se deberán utilizar herramientas manuales y eléctricas en buen estado, personal calificado y elementos de protección personal requeridos, cumpliendo con la normativa vigente en seguridad y salud en el trabajo (Decreto 1072 de 2015) igualmente, se deberá implementar la señalización y el aislamiento de las áreas intervenidas, con el fin de no afectar la operación normal de las sedes y garantizar la seguridad de funcionarios y usuarios.

Todos los materiales empleados por el contratista deberán cumplir con las normas ICONTEC en lo referente a fabricación, instalación, resistencia, comportamiento ante el fuego, etc. Los materiales e insumos utilizados en la ejecución de las actividades deberán ser de primera calidad y cumplir con las normas técnicas colombianas aplicables.

Las pinturas deberán ser tipo vinilo lavable para interiores y esmalte o recubrimientos de alta resistencia para los exteriores, según las condiciones de exposición. Los morteros podrán ser premezclados y dosificados en obra, garantizando las proporciones técnicas requeridas (NTC 3318 de 2021).

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

Para enchapes y pisos se emplearán baldosas cerámicas o porcelanatos de características similares a las existentes o según lo defina la supervisión.

En las intervenciones hidrosanitarias se utilizarán tuberías y accesorios que cumplan con las especificaciones técnicas correspondientes y en las actividades eléctricas se emplearán conductores, canalizaciones y luminarias con certificación RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas) y RETILAP (Código Eléctrico Colombiano, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público), según aplique.

Los aparatos sanitarios deberán ser de bajo consumo de agua y contar con sus respectivos sistemas de fijación y funcionamiento completo.

El contratista será responsable del transporte, almacenamiento, custodia y adecuada protección de los materiales en las sedes a intervenir.

1.2.3. Especificaciones de calidad

Las actividades deberán ejecutarse cumpliendo las Normas Técnicas Colombianas (NTC) vigentes y las buenas prácticas constructivas, garantizando acabados uniformes, superficies lisas, plomos y niveles adecuados, correcta adherencia de enchapes y ausencia de fisuras, desprendimientos o manchas.


En las intervenciones hidrosanitarias y eléctricas se deberán realizar pruebas de funcionamiento que permitan verificar la estanqueidad de las redes, la correcta evacuación de aguas, la continuidad eléctrica y el adecuado funcionamiento de los elementos instalados.

La entrega de las áreas intervenidas deberá realizarse en condiciones de limpieza, libres de escombros y en correcto estado de funcionamiento. El contratista deberá otorgar una garantía mínima sobre las actividades ejecutadas, de conformidad con la normativa vigente y atender oportunamente cualquier requerimiento derivado de fallas atribuibles a la ejecución de los trabajos.

El control de calidad será ejercido por el supervisor o interventor del contrato, quien verificará el cumplimiento de las especificaciones técnicas antes de autorizar las actas de recibo.

1.2.4. Condiciones especiales de entrega

La entrega de los trabajos se realizará mediante actas de avance, suscritas entre el contratista y el supervisor o interventor del contrato, cada acta deberá estar acompañada de un registro fotográfico del antes y después de la intervención, así como de las listas de chequeo correspondientes que evidencien el cumplimiento de las actividades programadas, el interventor o supervisor deberá verificar la calidad de los trabajos, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y las condiciones de seguridad y salud en el trabajo durante la ejecución de las actividades.

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

1.2.5. Tiempos de entrega

El plazo de ejecución total es de tres (3) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

El contratista deberá garantizar la atención oportuna de los requerimientos que se presenten, estableciendo tiempos de respuesta diferenciados según nivel de prioridad definido por la entidad. Para requerimientos urgentes, el tiempo máximo de atención deberá ser de veinticuatro horas, para requerimientos prioritarios, de cuarenta y ocho horas y para actividades programadas, de acuerdo con el cronograma aprobado por la supervisión.

Asimismo, el contratista deberá contar con la disponibilidad de cuadrillas suficientes para el desarrollo de las actividades, garantizando la continuidad del servicio y el cumplimiento de los plazos establecidos.

1.3. REGULATORIO:

El presente proceso de contratación se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en especial por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, así como por las disposiciones reglamentarias contenidas en el Decreto 1082 de 2015, particularmente lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, en relación con la determinación y justificación del presupuesto oficial, la modalidad de selección, el análisis de riesgos y la exigencia de garantías. Estas normas constituyen el marco jurídico aplicable para la planeación, selección del contratista, ejecución y control del contrato.


1.3.1 Supervisión e interventoría

En lo relacionado con la vigilancia y control de la ejecución contractual, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, así como al artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, en cuanto a la responsabilidad de la supervisión e interventoría de los contratos estatales. Adicionalmente, se observará lo establecido en la Resolución 769 de 2026, o aquella que la modifique, adicione o sustituya, en lo pertinente a los lineamientos internos de supervisión e interventoría definidos por la entidad contratante.

1.3.2 Normativa urbanística y de licenciamiento

Desde el punto de vista urbanístico, las actividades objeto del presente proceso corresponden a reparaciones locativas, las cuales, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de 2015, y en concordancia con el artículo 8 de la Ley 810 de 2003, no requieren licencia de construcción, siempre que no impliquen modificaciones estructurales, cambios de uso, incremento de áreas construidas ni alteraciones en la volumetría del inmueble.

1.3.3 Normativa técnica aplicable

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

En el desarrollo de las actividades de mantenimiento y construcción, el contratista deberá cumplir con las Normas Técnicas Colombianas (NTC) y las normas expedidas por ICONTEC que resulten aplicables según la naturaleza de las intervenciones.

De manera específica, y sin perjuicio de otras normas técnicas que resulten exigibles, deberán observarse:

- NSR-10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente
- El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)
- La NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano
- El Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)

El cumplimiento de estas disposiciones es obligatorio y deberá ser acreditado durante la ejecución del contrato.

1.3.4 Normativa ambiental

En materia ambiental, la ejecución del contrato deberá ajustarse a lo dispuesto en:


- Ley 99 de 1993
- Decreto Ley 2811 de 1974
- Decreto 1076 de 2015
- Ley 1252 de 2008
- Decreto 2981 de 2013
- Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 (gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD)
- Resolución 2184 de 2019 (código de colores para la separación de residuos)
- Ley 1259 de 2008 (comparendo Ambiental)

El contratista será responsable de la correcta gestión de los residuos generados y del cumplimiento de las obligaciones ambientales durante toda la ejecución contractual.

1.3.5 Seguridad y salud en el trabajo, accesibilidad y demás disposiciones.

Adicionalmente, deberán cumplirse todas las normas vigentes en materia de:

- Ley 1562 de 2012, por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo), en lo relacionado con la implementación obligatoria del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
- Resolución 0312 de 2019, que establece los estándares mínimos del SG-SST.
- Ley 9 de 1979 y Resolución 2400 de 1979 (Estatuto de Seguridad Industrial), en lo relacionado con condiciones de higiene y seguridad en los lugares de trabajo.
- Resolución 4272 de 2021, cuando las actividades impliquen trabajo en alturas.

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

- Ley 361 de 1997 y Decreto 1077 de 2015, en lo relativo a accesibilidad para personas con discapacidad

Todo lo anterior, conforme a lo señalado en el presente Estudio Previo y en los documentos que integren el proceso de contratación.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: La Registraduría Nacional del Estado Civil celebró contratos en las vigencias 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021, con un objeto contractual similar, relacionados a continuación:


| PROVEEDOR | TERMINO DE EJECUCION | VALOR DEL CONTRATO | N° DEL CONTRATO |
|---|----------------------|--------------------|---------------------------------|
| MARFIG | 2.5 MESES | \$ 247.749.406,00 | CONTRATO DE OBRA 093 DE 2025 |
| MARRERO ASESORIAS Y SERVICIOS SAS | 3 MESES | \$ 243.440.311,00 | CBO-FRR-039-2024 |
| UELHYN MAYRELL CORREA ORTIZ | 2 MESES | \$ 166.567.699,00 | CONTRATO DE OBRA N° 068 DE 2023 |
| CYCO INGENIERIA SAS | 0,43 MESES | \$ 183.752.423,00 | CONTRATO DE OBRA N° 047 DE 2022 |
| EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS | 2 MESES | \$ 159.635.422,00 | CTO DE OBRA N° 081 DE 2021 |

2.2 VERIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y EMPRESA PRIVADA:

A continuación, se procedió a realizar la búsqueda en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública Secop II, de los procesos de contratación con similares características en cuanto al objeto contractual encontrando que las entidades públicas realizan contratos para adecuación y mantenimiento. Gracias especificaciones técnicas en cada proceso difieren unas de otras, de acuerdo con las necesidades particulares que tiene cada entidad, evidencia que cada uno de los procesos relacionados fueron celebrados y adjudicados y no se evidencian situaciones de impacto sobre los contratos.


A continuación, se presenta la relación de las entidades públicas consultadas:

| AÑO | TIPO DE PROCESO | ENTIDAD | OBJETO | ESPECIFICACIONES TECNICAS | VALOR | CONTRATISTA |
|-----|-----------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------------|
|-----|-----------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------------|

| | | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

| | | | | | | |
|------|-----------------------------------|--|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| 2024 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA | GOBERNACIÓN DEL QUINDIO | ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA MARIA INMACULADA DE MERCADOTECNIA Y LA INSTITUCION EDUCATIVA POLICARPA SALAVARRIETA EN SUS SEDES ANTONIA SANTOS Y ESPIRITU SANTO DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA DEPARTAMENTO DEL QUINDIO | EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA | \$ 136.059.127 | LICICON SAS |
| 2024 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA | ALCALDÍA MUNIICIPAL DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ | MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE INSTITUCIÓN EDUCATIVA Y ESCENARIOS DEPORTIVOS EN EL MUNICIPIO DE NUEVO COLÓN BOYACÁ | EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL MUNICIPIO DE NUEVO COLÓN, BOYACÁ. | \$ 363.994.600 | UT DE PROYECTOS RECREATIVOS |
| 2024 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA | ALCALDÍA MUNICIPIO DE CAJICÁ | MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y REHABILITACION DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ | EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINISITRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ | \$ \$581.265.306,41 | INVERSIONES DAJUSANCHEZ S.A.S |
| 2025 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA | MUNICIPIO DE MANIZALES | MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LAS PLANTAS FÍSICAS DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES GRANADA SEDE A EL CHUZO, GRANADA SEDE FARALLONES, GRANADA SEDE CUEVA SANTA, GRANADA SEDE MAL PASO Y MIGUEL ANTONIO CARO SEDE PRINCIPAL UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO EL REMANSO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES | EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES | \$ 784.118.206,00 | CONSORCIO INTERNAVAS |
| 2025 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA | ALCALDÍA MUNICIPIO DE MOSQUERA | MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA | EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA | \$ 639.363.511 | CONSORCIO EDIFICACIONES MSOQUERA 2025 |

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

| | | | | | | |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------|-----------------|
| 2025 | SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA | ALCALDÍA MUNICIPIO DE DUITAMA | MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ | MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE DUITAMA, BOYACÁ | \$ 639.948.129,93 | CS COLEGIOS CDE |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|---|---|-------------------|-----------------|

3. ESTUDIO DE LA OFERTA


Se determino una muestra de posibles proveedores para realizar el estudio de la oferta del actual proceso, se realizaron consultas en la plataforma Secop II de procesos similares adelantados por entidades públicas, de igual forma cómo se realizaron consultas a través de páginas web relacionadas con el objeto a contratar. A partir de allí, se estableció una muestra de posibles empresas que pueden prestar el servicio requerido en la contratación que se pretende como las cuales podrían servir de referencia:

| EMPRESA |
|---|
| MARFIG |
| MARRERO ASESORIAS Y SERVICIOS SAS |
| UELHYN MAYRELL CORREA ORTIZ |
| CYCO INGENIERIA SAS |
| EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS |
| CODEING SAS |
| VALSAN CONSTRUCCIONES |
| CONSORCIO INTERNAVAS |
| COINTPRO INGENIERIA S.A.S |
| INTEROBRASCIVIL S.A.S |
| CONSTRUCCIONES ARES SAS |
| CONSORCIO G2 |

4. 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 **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS (\$636.912.846) M/CTE**, incluido AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos, tasas y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal, discriminado de la siguiente manera:

| | | | | |
|---|---------|---------------------|---------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

- Registraduría Especial de Sincelejo - Sucre, por un valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$242.884.331) M/CTE.**
- Registraduría Municipal de Since - Sucre, por un valor de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SESENTA Y UN PESOS (\$199.491.061) M/CTE**
- Registraduría Municipal de la Unión, Sucre, por un valor de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$194.537.454) M/CTE.**

En cada uno de los valores se encuentran incluidos los costos directos, AIU e IVA sobre la utilidad, así como los demás impuestos y contribuciones exigidas a nivel nacional, departamental y/o municipal.

| SEDES | VALOR |
|--|---------------|
| REGISTRADURÍA ESPECIAL DE SINCELEJO, REGISTRADURIA MUNICIPAL DE SINCE, REGISTRADURIA MUNICIPAL DE LA UNION, (SUCRE). | \$636.912.846 |
| TOTAL | \$636.912.846 |

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 en el Anexo 3: Presupuesto, del estudio previo.

Las actividades detalladas en presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de las **Registraduría Especial de Sincelejo - Sucre, Registraduría Municipal de Since – Sucre, Registraduría Municipal de la Unión – Sucre.**

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

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

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 AEROSPACIAL COLOMBIANA | 200-00-B-COFAC-BACOF-2025 | 2025 | \$ 140.000.000 | 30% |
| ALCALDIA DE MANIZALES | MC-002-2026 | 2026 | \$ 500.000.000 | 37% |
| ICBF NARIÑO | ICBF-MC-008-2025-NAR | 2025 | \$ 315.000.000 | 32% |
| TOTAL, PROMEDIO AIU | | | | 33% |


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 33% 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 cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y en observancia de los principios de planeación, responsabilidad, economía y transparencia que rigen la contratación estatal, la entidad efectuó la estimación del presupuesto oficial mediante una metodología técnica sustentada en el análisis detallado de precios unitarios, debidamente soportados en herramientas especializadas de reconocida idoneidad y aceptación en el sector de la construcción a nivel nacional.

La estructuración del presupuesto se realizó con base en información de mercado actualizada, empleando el sistema CONSTRUDATA – Construplan, lo que permitió garantizar la coherencia técnica, suficiencia financiera y razonabilidad económica de cada uno de los ítems que componen el proyecto. Las actividades contempladas responden de manera directa a las necesidades funcionales y operativas de la respectiva sede, asegurando que el alcance definido se encuentre debidamente dimensionado y técnicamente justificado.

En lo que respecta al componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (A.I.U.), y ante la inexistencia de una disposición normativa que establezca un porcentaje fijo aplicable a los contratos de obra pública, la entidad adelantó un análisis comparativo de procesos contractuales de naturaleza similar desarrollados por entidades públicas del orden nacional. Dicho ejercicio permitió identificar rangos porcentuales razonables y acordes con las condiciones del mercado, adoptándose un porcentaje que guarda proporcionalidad con la complejidad del proyecto, los riesgos previsibles, las cargas administrativas del contratista y la expectativa legítima de utilidad.

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado constituye una base técnica, jurídica y financiera suficiente para adelantar el proceso de selección correspondiente, en tanto refleja valores acordes con el mercado, garantiza la viabilidad económica del contrato y permite asegurar condiciones objetivas de participación, equilibrio contractual y adecuada ejecución, siendo susceptible de aplicación y adaptación para proyectos de similar naturaleza en otras sedes de la entidad.

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|----------------|--------|
|  | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL | CÓDIGO | GCFL10 |
| | FORMATO | ANÁLISIS DEL SECTOR | VERSIÓN | 0 |

Aprobado:22/04/2024

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
 Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra - Contratista Mantenimiento y Construcciones
 Proyectó: Maicol Paz – Contratista Mantenimiento y Construcciones

Referencias:

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Producto Interno Bruto (PIB) – Enfoque de la producción. Resultados trimestrales y anuales.
 Bogotá D.C., 2026.
 Disponible en: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Indicadores económicos alrededor de la construcción.
 Bogotá D.C., 2026.
 Disponible en: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/COCIV/bol-ICOCIV-ene2026.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Índice de Precios al Consumidor (IPC). Boletines técnicos.
 Bogotá D.C., 2026.
 Disponible en: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ene2026/bol-IPC-ene2026.pdf>

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).
Datos que Construyen – Informe de coyuntura del sector edificador.
 Bogotá D.C., 2025.
 Disponible en: <https://camacol.co/documentos>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
Indicadores de Desempeño Fiscal
 Bogotá D.C., 2025.
 Disponible en: <https://www.minhacienda.gov.co>

Presidencia de la República de Colombia.
Decreto 0159 de 2026. Por el cual se fija el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026.
 Bogotá D.C., 2026.
 Disponible en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa>