	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 DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE TOLIMA Y LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SALDAÑA - TOLIMA

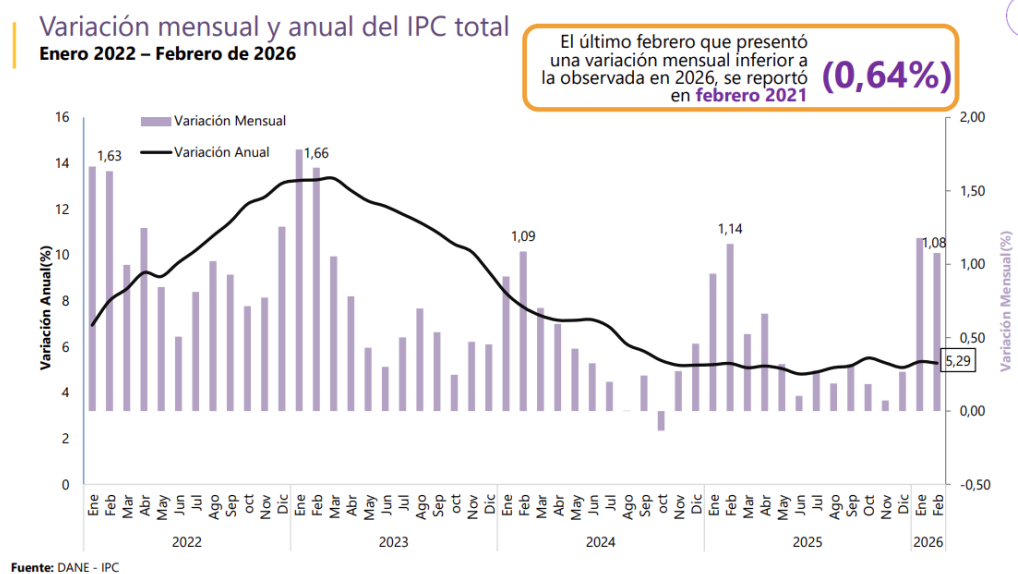
I. ANÁLISIS DEL SECTOR


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 2.2.1.1.1.6.1 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).



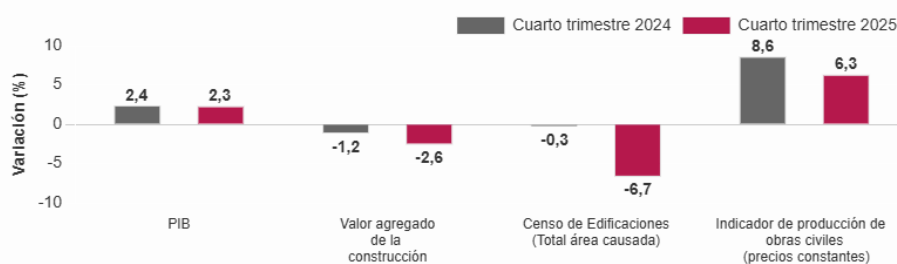
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

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%.

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 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%).

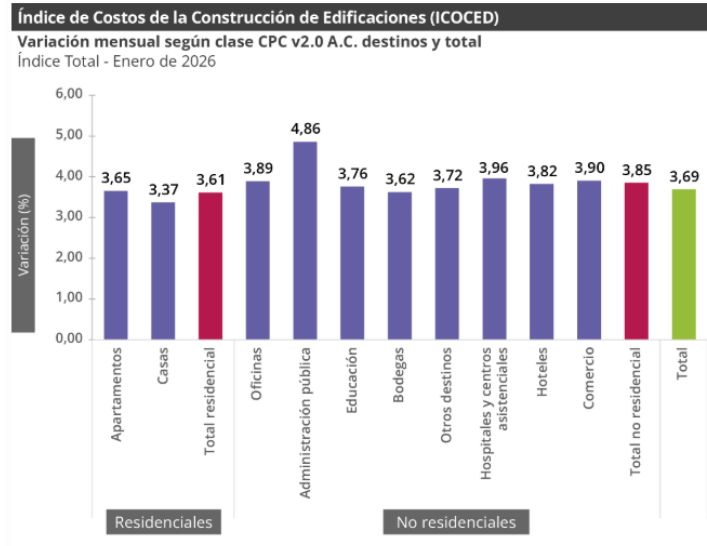
Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

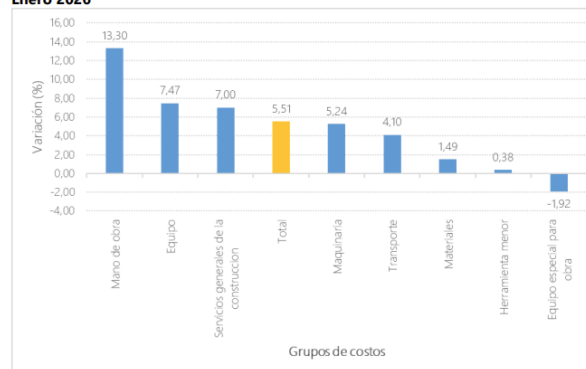
otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%)



Fuente: DANE, ICOCED

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

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

Aprobado: 22/04/2024

prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

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/repasivo). 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:

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

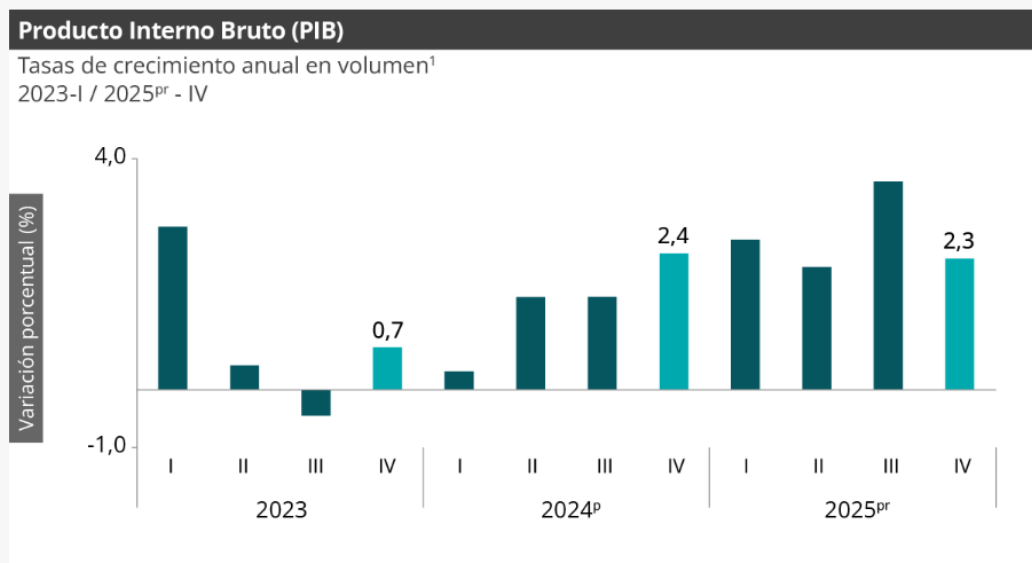
1. Incentivar la no formalización (empleadores optan por mantener trabajadores en la informalidad para evitar costos)
2. Aumentar la desocupación/recorte de horas en firmas que no pueden absorber el costo (depende de la capacidad de trasladar precios y del acceso a crédito).

- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar 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.



Fuente: DANE, PIB_T


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

^p: preliminar

^{pr}: 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).

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

Aprobado:22/04/2024

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 la Ciudad de Ibagué, Sede de la Delegación Departamental de Tolima y el Municipio de Saldaña, 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 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 Delegación Departamental de Tolima y la Registraduría Municipal de Saldaña - Tolima, 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 la Ciudad de Ibagué y el Municipio de Saldaña 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

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

Aprobado: 22/04/2024

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 Saldaña se ubica aproximadamente a 86 kilómetros de la Ciudad de Ibagué, con un tiempo estimado de desplazamiento de una hora y media por carretera; no obstante, 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.

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 dos 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 Delegación Departamental de Tolima y la Registraduría Municipal de Saldaña - Tolima.

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

Aprobado:22/04/2024

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:

Delegación Departamental de Tolima


- Desmante de cielo raso
- Desmante y reinstalación de luminarias
- Revisión y reparación de puntos sanitarios
- Suministro e instalación de cielo raso
- Pintura interior, resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura sobre muros interiores
- Mantenimiento de aires acondicionados
- Adecuación de puntos eléctricos

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	Área Construida	Área Intervenida
454.89 m2	454.89 m2	454.89 m2

Registraduría Municipal de Saldaña

- Desmante aparatos sanitarios
- Desmante marcos y puertas, diferentes medidas y materiales. Incluye cargue, retiro Y disposición final.
- Demolición de enchape y estructura de escalera

- Desmante y cambio de cielo raso
- Inspección, revisión, destape y limpieza de red hidrosanitaria
- Recorrido de cubierta
- Adecuación de cocineta
- Mantenimiento de puertas y ventanas
- Adecuación de la red eléctrica
- Pintura interior y exterior (resane, lijada y estuco a 3 manos de pintura sobre muros)
- Suministro e instalación de aire acondicionado

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	Área Construida	Área Intervenida
190.15 m2	190.15 m2	190.15 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).

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.

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

Aprobado:22/04/2024

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.

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.

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

Aprobado:22/04/2024

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

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.

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

Aprobado: 22/04/2024

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.
- 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.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

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 el mismo objeto contractual, 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. Las 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
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA MARIA INMACULADA DE MERCADOTECNIA Y LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA POLICARPA SALAVARRIETA EN SUS SEDES ANTONIA	EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA	\$136.059.127	LICICON SAS

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

			SANTOS Y ESPIRITU SANTO DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA DEPARTAMENTO DEL QUINDIO			
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNIIPCAL 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 RECREATIVO S
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE CAJICÁ	MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y REHABILITACIONES A CARGO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS EDIFICACIONES A CARGO DE LA ADMINSITRACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ	\$581.265.306, 41	INVERSIONES DAJUSANCHE Z 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	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 INSTITUCIONALE S DEL MUNICIPO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA	\$ 639.363.511	CONSORCIO EDIFICACION ES 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 determinó 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 **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS DOCE PESOS (\$184.241.512) 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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

la siguiente manera: Delegación Departamental de Tolima, por un valor de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS (\$ 98.604.808) M/CTE**, Registraduría Municipal de Saldaña, Tolima, por un valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS (\$85.636.704) 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
DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE TOLIMA	\$ 98.604.808
REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SALDAÑA - TOLIMA	\$85.636.704
TOTAL	\$184.241.512

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:


Presupuesto Delegación Departamental Tolima

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE TOLIMA						
ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total	
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1.1	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m ²	454,00	18.844	8.555.176	
1.2	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.).	un	76,00	8.971	681.796	

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

Aprobado:22/04/2024


1.3	REPARACIÓN DE PUNTO SANITARIO OBSTRUIDO INCLUYE SONDEO DE TUBERÍA, RETIRO REVISIÓN Y REINSTALACIÓN DE APARATO SANITARIO.	un	2,00	111.649	223.298
1.4	REGATA PARA INSTALACIÓN DE TUBERÍA, EN MUROS DE MAMPOSTERÍA. < 30 CM. INCLUYE CORTE CON DISCO. (INCLUYE RESANE)	ml	6,00	12.213	73.278
1.5	MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (incluye desmonte, montaje y reposición de elementos para su correcto)	un	3,00	135.888	407.664
Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES				9.941.212	
2	CIELO RASO				
2.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS	m ²	454,00	79.018	35.874.172
Total, CIELO RASO				35.874.172	
3	CARPINTERÍA MADERA				
3.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	3,00	906.819	2.720.457
Total, CARPINTERÍA MADERA				2.720.457	
4	RED ELÉCTRICA				
4.1	SUMINISTRO E INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	8,00	154.165	1.233.320
4.2	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	8,00	43.093	344.744
4.3	SUMINISTRO INTERRUPTOR SENCILLO	un	3,00	60.327	180.981
4.4	REINSTALACIÓN DE LUMINARIAS	un	66,00	12.581	830.346
Total, RED ELÉCTRICA				2.589.391	
5	PINTURAS				
5.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m ²	812,92	26.942	21.901.582
Total, PINTURAS				21.901.582	
6	ASEO				
6.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBANTES.	un	1,00	482.063	482.063
Total, ASEO				482.063	
Total, COSTOS DIRECTOS DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE TOLIMA				73.508.877	
			SUBTOTAL	Vr. AIU	73.508.877
% Total Oficial del A.I.U (33%)			ADMINISTRACIÓN	25%	18.377.219
			IMPREVISTOS	2%	1.470.178
			UTILIDAD	6%	4.410.533
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.				97.766.807	


	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)	19%	838.001
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)		98.604.808


Presupuesto Registraduría Municipal de Saldaña - Tolima

ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE SALDAÑA					
ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. UNITARIO DE REFERENCIA	Vr. Total
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	4,00	23.554	94.216
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS	un	3,00	13.860	41.580
1.3	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m ²	70,00	18.844	1.319.080
1.4	DEMOLICIÓN DE ENCHAPE DE MUROS Y PISOS, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m ²	70,00	18.405	1.288.350
1.5	DESMONTE DE LÁMPARAS SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	14,00	8.971	125.594
1.6	DESMONTE Y RETIRO AIRES ACONDICIONADOS. Incluye accesorios de conexión, cargue y retiro.	un	2,00	135.888	271.776
1.7	DEMOLICIÓN PISO EXISTENTE. Incluye mortero de nivelación, guarda escoba, cargue y retiro.	m ²	70,00	54.516	3.816.120
1.8	DEMOLICIÓN ESTRUCTURA DE CONCRETO, PLACA DE CONTRA PISO. Incluye cargue y retiro.	m ³	1,00	99.402	99.402
1.9	DEMOLICIÓN MUROS 0.15-0.25M, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m ²	20,00	42.154	843.080
1.10	DEMOLICIÓN DE ESCALERA	m ²	9,00	101.530	913.770
1.11	INSPECCIÓN, REVISIÓN, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	m	5,00	146.503	732.515
Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES					9.545.483
2	MAMPOSTERÍA				
2.1	MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.4	m ²	3,40	58.688	199.539
Total, MAMPOSTERÍA					199.539
3	CUBIERTAS				
3.1	RECORRIDO DE CUBIERTA EN TEJA	m ²	100,00	26.737	2.673.700
3.2	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRESANTES	m	5,00	36.338	181.690
Total, CUBIERTAS					2.855.390
4	CIELO RASO				
4.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LÁMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m ²	70,00	79.018	5.531.260
Total, CIELO RASO					5.531.260
5	ENCHAPES Y ACCESORIOS				
5.1	CERÁMICA FORMATO 30CM X 60CM PARA BAÑOS Y COCINETA.	m ²	9,00	94.104	846.936

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


Aprobado:22/04/2024

5.2	SUMINISTRO E INST. CERÁMICA FORMATO 30CM X 60CM ANTIDESLIZANTE TRÁFICO ALTO	m ²	60,00	119.637	7.178.220
5.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	40,00	20.041	801.640
5.4	ESPEJO MARCO 50X90CM	un	2,00	360.165	720.330
5.5	ACCESORIOS CROMADOS PARA BAÑO (6UN)	un	2,00	261.800	523.600
5.6	Combo Smart: Sanitario Alongado Smart + Lavamanos Avanti + Grifería Aquapro + Accesorios Ródano o Similares	un	2,00	822.818	1.645.636
5.7	CERRADURA DE POMO PARA PUERTA TIPO YALE O SIMILAR	un	3,00	56.555	169.665
Total, ENCHAPES Y ACCESORIOS					11.886.027
6	CARPINTERÍA EN MADERA				
6.1	HOJA PUERTA ENTAMBORADA TRIPLEX- TABLEX 0.76 - 1.10 M	un	2,00	906.819	1.813.638
6.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE COCINETA DE 1.50 M DE ANCHO POR 0.53 M DE FONDO, NCLUYE MUEBLE SUPERIOR, MUEBLE INFERIOR, MESÓN CON LAVAPLATOS	un	1,00	1.667.756	1.667.756
6.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VENTANA EN MADERA FLORMORADO, SEGÚN DISEÑO, IGUAL A LA EXISTENTE. INCLUYE MARCO Y TODOS LOS ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.	m ²	2,12	134.825	285.829
Total, CARPINTERÍA EN MADERA					3.767.223
7	CARPINTERÍA METÁLICA				
7.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m ²	20,00	68.257	1.365.140
7.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	12,00	71.009	852.108
7.3	BARANDA TUBO REDONDO	m ²	5,00	142.209	711.045
7.4	BARRA EN ACERO INOXIDABLE DE PISO PARED, PARA BAÑO DISCAPACITADOS	un	2,00	281.063	562.126
7.5	ESCALERA METÁLICA EN L, PELDAÑOS FUNDIDOS EN CONCRETO	un	1,00	6.475.528	6.475.528
Total, CARPINTERÍA METÁLICA					9.965.947
8	RED ELÉCTRICA				
8.1	SUMINISTRO E INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	5,00	154.165	770.825
8.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO PANEL LED INCRUSTADA O EMPOTRADA REDONDA, 18w LUMENES.	un	9,00	49.884	448.956
8.3	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELÉCTRICO PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	un	14,00	80.731	1.130.234
8.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 1/2	m	21,00	11.723	246.183
8.5	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	5,00	43.093	215.465
8.6	REVISION Y DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO).	un	10,00	37.398	373.980
Total, RED ELÉCTRICA					3.185.643
9	PINTURAS				

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

Aprobado:22/04/2024

9.1	ESTUCO PLASTICO IMPERMEABILIZANTE, SOBRE MUROS INTERIORES	m ²	3,42	19.834	67.832
9.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS SOBRE MUROS INTERIORES, CON VINILO IGUAL O SIMILAR A VINILTEX TIPO 1	m ²	314,88	26.942	8.483.477
9.3	RESANE, LIJADA Y PINTURA IGUAL O SUPERIOR TIPO KORAZA, 3 MANOS PARA EXTERIORES IMPERMEABLE	m ²	16,00	30.693	491.088
9.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m ²	18,00	31.056	559.008
Total, PINTURAS					9.601.405
10	CONCRETOS, MORTEROS Y PAÑETES				
10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m ²	3,42	51.632	176.581
Total, CONCRETOS, MORTEROS Y PAÑETES					176.581
11	RED HIDRAÚLICA				
11.1	TUBERÍA PVC 1/2 INCLUYE ACCESORIOS, REGATA Y RESANE	m	10,00	100.610	1.006.100
11.2	CONEXIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO TANQUE ELEVADO PVC (Incluye regata, resane y tubería)	un	1,00	115.466	115.466
Total, RED HIDRAULICA					1.121.566
12	PISOS				
12.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ALISTADO PISOS MORTERO 1:3, E= 0.04 MTS	un	70,00	36.040	2.522.800
Total, PISO					2.522.800
13	SUMINISTRO E INSTALACIONES				
13.1	SUMINISTRO E INST. DE POCETA PARA CUARTO DE ASEO	un	1,00	481.977	481.977
13.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO MINISPLIT DE 9000 BTU, IGUAL, TECNOLOGÍA INVERTER, INCLUYE INSTALACIÓN Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN	un	2,00	1.259.192	2.518.384
Total, SUMINISTRO E INSTALACIONES					3.000.361
14	ASEO				
14.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBANTES.	un	1,00	482.063	482.063
Total, ASEO					482.063
Total, COSTOS DIRECTOS REGISTRADURIA MUNICIPAL SALDAÑA					63.841.288
			SUBTOTAL	Vr. AIU de referencia	63.841.288
% Total Oficial del A.I.U. (33%)			ADMINISTRACIÓN	25%	15.960.322
			IMPREVISTOS	2%	1.276.826
			UTILIDAD	6%	3.830.477
Costo Directo más Indirecto Incluido A.I.U.					84.908.913
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19%	727.791
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					\$ 85.636.704
Valor total del presupuesto (Incluido A.I.U e I.V.A sobre utilidad)					\$ 184.241.512

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

Aprobado:22/04/2024

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes de la **Delegación Departamental de Tolima y la Registraduría Municipal de Saldaña - Tolima.**

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 las obras 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 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. Este análisis considera la agrupación de múltiples sedes según su cercanía geográfica, lo que permite optimizar la gestión de los recursos. En este sentido, se concluye que el porcentaje del 33% se ajusta de manera razonable a las necesidades de administración, a la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y a la expectativa de una utilidad adecuada para el contratista. Dicho porcentaje se sustenta en los siguientes aspectos:

1. Incremento en la complejidad administrativa

La ejecución simultánea o escalonada de múltiples frentes de obra bajo un mismo contrato, exige una mayor capacidad de coordinación, supervisión y control, lo que incrementa la carga administrativa del contratista. Esto incluye gestión documental, control de programación, manejo de personal en diferentes ubicaciones y seguimiento técnico de cada sede a intervenir.

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

Aprobado:22/04/2024

2. Mayor dedicación y estructura de personal

La agrupación de sedes conlleva la necesidad de contar con un equipo técnico y administrativo con mayor dedicación para la planificación global, el control de avances, la gestión de los recursos, consolidación de la información y toma de decisiones a nivel multi – sede, lo cual incrementa los costos de administración.

3. Aumento en los costos logísticos y operativos:

Aunque las sedes se agrupan por cercanía, la ejecución de múltiples puntos implica mayores costos asociados a desplazamientos, transporte de materiales, equipos y personal de apoyo, así como la coordinación de actividades en diferentes ubicaciones, lo cual incrementa los costos indirectos del contrato.

4. Incremento en los riesgos e imprevistos:

La intervención en varias sedes bajo un mismo contrato amplía la exposición a riesgos operativos, técnicos y logísticos, tales como retrasos por condiciones particulares de cada sede, interferencias en la ejecución, variaciones en cantidades de obra y condiciones no previstas. Esto justifica un ajuste en el componente de imprevistos dentro del AIU.


5. Ampliación del plazo y mayor exigencia en la gestión contractual

La ejecución de múltiples obras dentro de un mismo contrato puede implicar mayores tiempos de ejecución o una programación más exigente, lo que incrementa la permanencia del personal administrativo y técnico de coordinación, impactando los costos asociados a la administración del contrato.

En consecuencia, el porcentaje de AIU del 33% se considera razonable y proporcional frente a las nuevas condiciones del contrato, garantizando la adecuada ejecución de las obras, la cobertura de los costos indirectos asociados y el equilibrio económico del contrato, en concordancia con los principios de planeación y responsabilidad

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 – Contraplan, 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

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

Aprobado: 22/04/2024

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 previsible, 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.

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR

Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra - Contratista Mantenimiento y Construcciones

Proyectó: Juliana Chaves Henao – Profesional Universitario 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-IV/trim2025.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/ICOCIV/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>