

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN - ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL Y REGISTRADURIA ESPECIAL DE POPAYÁN - CAUCA

ANALISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

- **ECONÓMICO:**

Es notoria la organización y la especialización de las personas jurídicas y personas naturales, encaminadas a ofrecer servicios de interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera, para proyectos arquitectónicos y de infraestructura. Las cuales cuentan con la capacidad de atender las necesidades de supervisión, control y seguimiento de los procesos de obras, y con la capacidad de atender los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución, garantizando la correcta aplicación de los pliegos y la normatividad. Para efectuar este análisis, se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Se identifica un mercado con oferentes que poseen la experticia para vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los cronogramas de obras, así como la gestión de recursos por parte del contratista.

La interventoría para contratar en el presente proceso realizará supervisión a obras de mantenimiento y adecuaciones que 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.

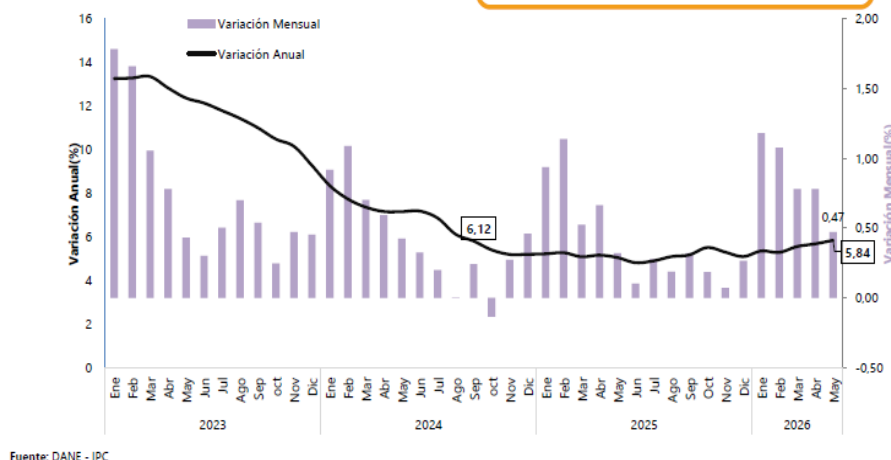
Esta clasificación y sus indicadores son publicados por DANE en la sección de Construcción y en Cuentas Nacionales, Comportamiento reciente (valor agregado / PIB del sector):

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

Variación mensual y anual del IPC total Enero 2023 – Mayo de 2026

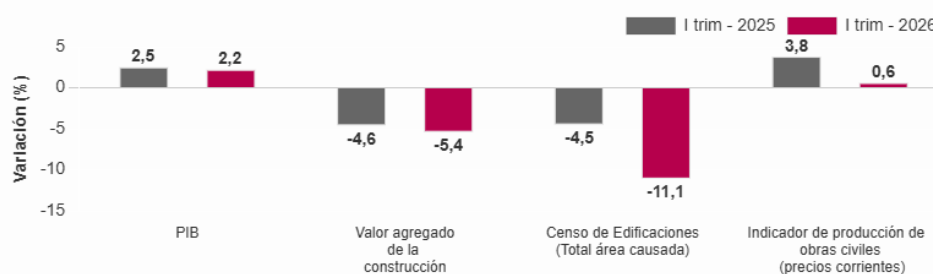
La última variación anual superior a la de Mayo de 2026 se presentó en **agosto de 2024 (6,12%)**



En el primer trimestre de 2026 (enero – marzo), el PIB aumentó en 2,2% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 5,4% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del Censo de Edificaciones (Total área causada) de 11,1%. Por otro lado, el indicador de producción de obras civiles se incrementó en 0,6% y el de las actividades especializadas decreció en 5.6%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
I trimestre (2025-2026^P)

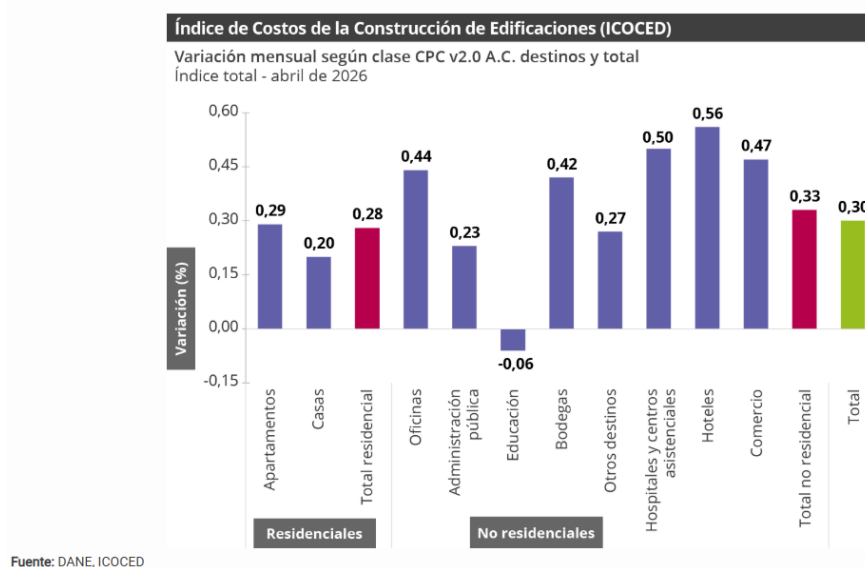


	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

En abril de 2026, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 0,30%, en comparación con marzo de 2026. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 0,33%, y aportaron 0,11 puntos porcentuales; por su parte, las edificaciones residenciales presentaron un promedio nacional de 0,28% y contribuyó con 0.18 puntos porcentuales.

Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,30%): Hoteles (0,56%), Hospitales y centros asistenciales (0,50%), Comercio (0,47%), Oficinas (0,44%) y Bodegas (0,42%). Por otra parte, los destinos: Apartamentos (0,29%), Otros destinos (0,27%), Administración pública (0,23%), Casas (0,20%) y Educación (-0,06%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.



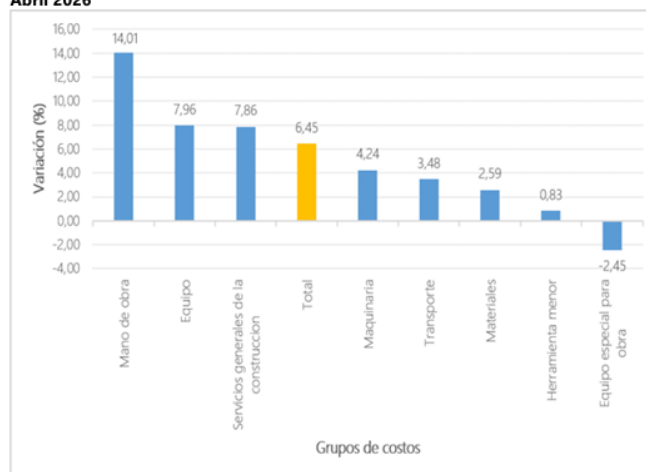
Según grupos de costos, en abril de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (14,01%), Equipo (7,96%) y Servicios generales de la construcción (7,86%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-2,45%).

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

Gráfico 10. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.

Índice Total
Abril 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 79% 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).

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** 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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

- 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 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.

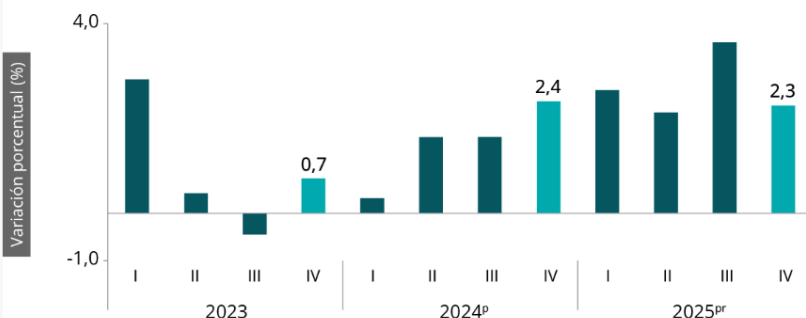
1.1.3. Producto Interno Bruto

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

Colombia (Nacional)

El PIB de Colombia alcanzó cerca de 1.706.447 miles de millones de pesos (a precios corrientes), según los datos preliminares de 2024 del DANE (PIB por departamentos 2024pr). Es decir que para el primer trimestre de 2026 el PIB registró un crecimiento de 2,2% respecto al mismo periodo de 2025, de acuerdo con las estimaciones preliminares primer trimestre de 2026 del DANE actualizadas a mayo de 2026

1.2. TÉCNICO:

Como quiera que la Cartilla de Colombia Compra Eficiente también indica que la reflexión del análisis a elaborar ha de contemplar el estudio del valor, análisis y forma de pago, resulta conveniente para la Entidad pactar los desembolsos de forma sujeta al Visto Bueno de la Interventoría y/o Supervisión.

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 la Delegación departamental y Registraduría especial de Popayán – Cauca.

Alcance:

Dentro del alcance del objeto, se contempla ejecutar las actividades de adecuación y mantenimiento de acuerdo con lo determinado en las especificaciones técnicas, para lo cual el futuro contratista deberá ejecutar las siguientes actividades:

- Mantenimiento de cubierta y cubierta en tejas de barro.
- Mantenimiento y ajuste de la red eléctrica, mantenimiento puntos.
- Mantenimiento y ajuste de la red Sanitaria, mantenimiento puntos sanitarios.
- Pañete, resane y pintura interior e impermeabilización de muros deteriorados.
- Cambio de cielo raso.
- Adecuación baño para personas con movilidad reducida.
- Adecuación e intervención en el jardín del inmueble.

CUADRO DE ÁREAS		
Área Lote	Área Construida	Área Intervenida
1132.64 m2	1066.29 m2	750.5 m2

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

Así mismo, 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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

- 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.

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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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 adquisición. 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 TÉCNICAS	VALOR	CONTRATISTA
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	FONDO ROTATORIO DE LA POLICIA NACIONAL	MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO Y MEJORAS LOCATIVAS DE LAS INSTALACIONES DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA Y EL COMANDO DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE SAN JERÓNIMO DE MONTERÍA, A PRECIOS UNITARIOS EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. CD-STTM-654-2025	EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA Y EL COMANDO DE POLICIA	\$ 529.096.283,57	CODEING SAS
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	SENA REGIONAL CALDAS	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO CON RESPECTO A LAS FORMACIONES ORIENTADAS	EFFECTUAR LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO, ASEGURANDO SU ADECUADO	\$ 142.352.209,94	VALSAN CONSTREUCCIONES

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

				FUNCIONAMIENT O		
2025	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALE S	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
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	FONDO ROTATORI O DE LA POLICIA NACIONAL	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES POLICIALES UTILIZADAS POR EL PERSONAL ADSCRITO AL GRUPO DE OPERACIONES ESPECIALES DE HIDROCARBUROS. A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE, ESTACIÓN DE POLICÍA VILLET - CUNDINAMARCA, COMANDO DE POLICÍA GOESH BARRANCABERMEJA - SANTANDER Y SUBESTACIÓN DE POLICÍA PUERTO PARRA - SANTANDER LOTE N1 ESTACIÓN DE POLICÍA VILLET - CUNDINAMARCA LOTE N2 COMANDO DE POLICÍA GOESH BARRANCABERMEJA - SANTANDER Y SUBESTACIÓN DE POLICÍA PUERTO PARRA	EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA UNIDAD POLICIAL CON MANO DE OBRA ESPECIALIZADA	\$ 371.958.731,24	CONSTRUCCIONES ARES SAS
2024	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA	MUNICIPIO DE MANIZALE S	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DE LA I.E SIETE DE AGOSTO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	EFFECTUAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INSTITUCIONE EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	\$ 797.279.127,00	CONSORCIO G2

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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 **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$267.880.272) M/CTE.**, incluido AIU e IVA sobre la utilidad, los cuales equivalen a **152.99 SMLMV** de la actual vigencia, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

SEDE	VALOR
------	-------

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

Delegación departamental y Registraduría especial de Popayán - Cauca.	\$267.880.272
TOTAL	\$267.880.272

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:

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario	Vr. Total
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES				
1.1	DESMONTE APARATOS SANITARIOS, INCLUYE CARGUE-RETIRO	un	18.00	\$ 23,554.00	423,972
1.2	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS, DIFERENTES MEDIDAS, EN TODO TIPO DE MATERIAL. INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	23.00	\$ 13,860.00	318,780
1.3	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE POCETA PARA LAVAPLATOS EXISTENTE. INCLUYE DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE GRIFERÍA.	un	1.00	\$ 49,135.00	49,135
1.4	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	un	50.00	\$ 8,971.00	448,550
1.5	DESMONTE Y REINSTALACIÓN DE MOBILIARIO DE OFICINA EXISTENTE, INCLUYE ARCHIVADORES, MOBILIARIO Y TRASIEGO GENERAL DE ELEMENTOS.	gbl	1.00	\$ 695,100.00	695,100
1.6	DESMONTE CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.	m	110.00	\$ 7,168.00	788,480
1.7	DESMONTE Y RETIRO DE FLANCHES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m	37.95	\$ 5,804.00	220,262
1.8	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	m²	110.00	\$ 18,844.00	2,072,840
1.9	DESMONTE, LIMPIEZA, TRASLADO, MANTENIMIENTO Y REUBICACIÓN DE CONDENSADORAS Y AIRES ACONDICIONADOS INCLUYE RECARGA DE GASES, MATERIALES Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.	un	2.00	\$ 475,000.00	950,000
1.10	DESMONTE, LIMPIEZA GENERAL, REINSTALACIÓN Y REPOSICIÓN DE TEJAS DE BARRO IGUAL O SIMILAR A LA EXISTENTE SOBRE TEJA DE FIBROCEMENTO.	m²	75.00	\$ 21,605.00	1,620,375
1.11	DEMOLICIÓN PAÑETES, INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	65.02	\$ 21,499.00	1,397,906

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

Aprobado: 22/04/2024

1.12	DEMOLICIÓN DE ENCHAFE DE MUROS INCLUYE CARGUE Y RETIRO	m²	65.02	\$	18,405.00	1,196,729
1.13	DEMOLICIÓN PISO EXISTENTE. Incluye mortero de nivelación, guardaescoba, cargue y retiro.	m²	45.00	\$	54,516.00	2,453,220
1.14	INSPECCIÓN, REVISIÓN, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	m	35.00	\$	146,503.00	5,127,605
1.15	DESMONTE Y RETIRO DE TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN Y/O TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA EMPOTRADOS Y/O SUBREPUESTOS EN MURO. EL TABLERO QUE ESTA DISPUESTO PARA A.A Y EL TABLERO QUE ESTA DISPUESTO PARA OTROS DISPOSITIVOS. INCLUYE LEVANTAMIENTO DE CABLEADO, ENCINTADO, RESANES, PINTURA, RETIRO DE ESCOMBROS Y DISPOSICIÓN FINAL DE EQUIPOS.	un	3.00	\$	187,581.00	562,743
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES					18,325,697	

2	CUBIERTAS					
2.1	TEJA FIBROCEMENTO P7 NO.6	m²	65.00	\$	58,500.00	3,802,500
2.2	CABALLETE FIJO PERFIL 7	m²	65.00	\$	64,369.00	4,183,985
2.3	FLANCHE EN LAMINA GALVANIZADA CAL 26	m	37.95	\$	37,959.00	1,440,544
2.4	MANTO IMPERMEABILIZANTE CON FOIL DE ALUMINIO DE 3mm SIMILAR O IGUAL AL MANTO ZATAL 600X1 DE FIBERGLASS PARA PLACA DE VIGA CANAL INCLUYE RESANE DE FISURAS CON SIKAGRAAUT, PLACO K86 E IMPRIMACIÓN CON EMULSIÓN ASFÁLTICA	m²	70.00	\$	55,032.00	3,852,240
2.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BAJANTES AGUAS LLUVIAS. INCLUYE ACCESORIOS, SOLDADURAS, PINTURA EN BLANCO Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU FUNCIONAMIENTO.	m	250.00	\$	67,439.00	16,859,750
2.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CANAL EN LÁMINA GALVANIZADA CAL 22 D=1.00 M, INCLUYE ANDAMIO Y LOS ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN, PINTURA WASPRIMER O SIMILAR Y DOS MANOS DE ESMALTE PARA EXTERIORES.	m	98.00	\$	106,666.00	10,453,268
2.7	TEJA BARRO NATURAL	m²	60.00	\$	61,624.00	3,697,440
2.8	MANTENIMIENTO E INMUNIZACIÓN DE ESTRUCTURA EN MADERA EXISTENTE. (Incluye desmonte, montaje, y reposición de elementos para su correcto funcionamiento).	m²	5.00	\$	250,180.00	1,250,900
2.9	LIMPIEZA DE CANALES, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBANTES	m	90.00	\$	36,338.00	3,270,420
2.10	MORTERO PARA PEGA DE TEJA, CABALLETE Y LIMATESA EN BARRO. NUEVA Y EXISTENTE.	m²	71.00	\$	122,910.00	8,726,610
2.11	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	m²	90.00	\$	26,737.00	2,406,330
Total CUBIERTAS					59,943,987	

3	CIELO RASO					
3.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (Policloruro de vinilo) MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	m²	130.00	\$	79,018.00	10,272,340

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

Aprobado: 22/04/2024

Total CIELO RASO			10,272,340		
4	ENCHAPES Y ACCESORIOS				
4.1	CERÁMICA FORMATO 30CM X 60CM PARA BAÑOS Y COCINETA.	m²	20.00	\$ 117,871.00	2,357,420
4.2	CERRADURA PARA PUERTA DE OFICINAS IGUAL O SUPERIOR A YALE.	un	7.00	\$ 209,210.00	1,464,470
4.3	ESPEJO MARCO 50X90CM	un	9.00	\$ 397,958.00	3,581,622
4.4	SUMINISTRO E INST. DE CERRADURA CON PORTACERRADURA EN ACERO INOXIDABLE PARA PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO EXISTENTE O SIMILAR.	un	4.00	\$ 122,418.00	489,672
4.5	COMBO SMART O SIMILAR, INCLUYE SANITARIO ALONGADO SMART + LAVAMANOS AVANTI + GRIFERÍA AQUAPRO + ACCESORIOS RÓDANO	un	4.00	\$ 822,818.00	3,291,272
4.6	CERRADURA POMO YALE ACERO INOXIDABLE O SIMILAR	un	1.00	\$ 142,892.00	142,892
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				11,327,348	
5	CARPINTERÍA EN MADERA				
5.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA ENTAMBORADA EN LAMINA TRIPLEX OKUME - TIPO PIZANO OKUMÉ O SIMILAR. ANCHO: 0,76 A 1,10 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE CAPACANTO OKUMÉ. ACABADO: TINTILLA, SELLADOR (MÍNIMO 6 MANOS) Y LACA SEGÚN DISEÑO. (INCLUYE BISAGRAS).	un	3.00	\$ 1,027,146.00	3,081,438
5.2	MANTENIMIENTO CARPINTERÍA EN MADERA EXISTENTE. (Incluye desmonte, montaje, y reposición de elementos para su correcto funcionamiento, selladores, pinturas, protectores, etc).	m²	5.00	\$ 174,621.00	873,105
Total CARPINTERÍA EN MADERA				3,954,543	
6	CARPINTERÍA METÁLICA				
6.1	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	m²	59.00	\$ 68,257.00	4,027,163
6.2	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	un	17.00	\$ 71,009.00	1,207,153
6.3	BARANDA TUBO REDONDO	m	25.00	\$ 142,109.00	3,552,725
Total CARPINTERÍA METÁLICA				8,787,041	
7	RED SANITARIA				

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

Aprobado: 22/04/2024

7.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 4" (RED SANITARIA, INCLUYE ACCESORIOS)	m	28.00	\$ 43,826.00	1,227,128
7.2	CAJA INSPECCIÓN 60CMX60CM	un	3.00	\$ 563,371.00	1,690,113
7.3	SUMINISTRO INST. CODO 4	un	12.00	\$ 22,169.00	266,028
7.4	SUMINISTRO INST. TEE 4	un	7.00	\$ 34,269.00	239,883
7.5	INSTALACIÓN UNIÓN DRENAJE 4	un	7.00	\$ 12,252.00	85,764
7.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INST. YEE 4	un	7.00	\$ 27,881.00	195,167
7.7	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUNTO DESAGUE PVC 4" APARATOS SANITARIOS (INCLUYE CODO, YEE Y ACCESORIOS)	un	7.00	\$ 143,044.00	1,001,308
7.8	SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBO DE 6" SANITARIO (incluye accesorios, excavacion, demolicion y relleno)	m	10.00	\$ 72,836.00	728,360
Total RED SANITARIA				5,433,751	

8	RED ELECTRICA				
8.1	DESMONTE DE TUBERÍA PVC Y/O EMT RED ELÉCTRICA	m	130.00	\$ 15,553.00	2,021,890
8.2	DESMONTE DE INTERRUPTORES (DOBLE O SENCILLOS), TOMACORRIENTES (DOBLE O SENCILLOS), PUNTOS TELEFÓNICOS, DE DATOS O SIMILARES	un	20.00	\$ 15,553.00	311,060
8.3	DESMONTE DE CABLEADO RED ELÉCTRICA	m	130.00	\$ 27,541.00	3,580,330
8.4	SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELECTRICO Y TUBERÍA PVC 1/2 PARA SU BUEN FUNCINAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELECTRICO	un	3.00	\$ 80,906.00	242,718
8.5	SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO PVC 3/4'	un	5.00	\$ 80,291.00	401,455
8.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA PVC 3/4'	un	10.00	\$ 60,327.00	603,270
8.7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LUMINARIA TIPO BOMBILLA LED DE ROSCA LUZ BLANCA, 20W.	un	5.00	\$ 42,334.00	211,670
8.8	INST. LAMPARA LED RECTANGULAR 30x120 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	25.00	\$ 145,184.00	3,629,600
8.9	INST. LAMPARA LED REFLECTOR EXTERIORES	un	3.00	\$ 114,834.00	344,502
8.10	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	un	57.00	\$ 154,165.00	8,787,405
8.11	SUMINISTRO INST. MARCO EN (T) DE ALUMINIO PARA SOPORTE DE LAMPARA LED 0.60x0.60m.	un	40.00	\$ 43,093.00	1,723,720
8.12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISLADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	m	130.00	\$ 21,873.00	2,843,490
8.13	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 1/2	m	130.00	\$ 11,723.00	1,523,990
8.14	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 3/4	m	30.00	\$ 11,878.00	356,340
8.15	DESMONTE Y RETIRO DE TABLEROS DE DISTRIBUCIÓN Y/O TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA EMPOTRADOS Y/O SOBREPUESTOS EN MURO.	un	1.00	\$ 53,257.00	53,257

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

Aprobado: 22/04/2024

	INCLUYE LEVANTAMIENTO DE CABLEADO, ENCINTADO.				
8.16	TABLERO TRIFASICO CON PUERTA Y ESPACIO PARA TOTALIZADOR DE 36 CTOS	un	1.00	\$ 978,280.00	978,280
8.17	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER TOTALIZADOR 100A BIFÁSICO 25KA SCHNEIDER ELECTRIC O SIMILAR. INCLUYE ACCESORIOS DE INSTALACIÓN Y PRUEBAS DE BUEN FUNCIONAMIENTO	un	1.00	\$ 334,997.00	334,997
8.18	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	14.00	\$ 26,918.00	376,852
8.19	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER MONOPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	15.00	\$ 36,668.00	550,020
8.20	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 20A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	3.00	\$ 37,918.00	113,754
8.21	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BREAKER BIPOLAR 30A INSTALADO EN TABLERO ELÉCTRICO.	un	3.00	\$ 79,118.00	237,354
8.22	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CAJA DE INSPECCIÓN DE 15X15 CM CON TAPA, INCLUYE CHAZOS, PERFORACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES REQUERIDAS.	un	20.00	\$ 70,120.00	1,402,400
	Total RED ELECTRICA				30,628,354

9	PINTURA				
9.1	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	m²	25.00	\$ 31,056.00	776,400
9.2	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS Y MARCOS EN MADERA	m²	30.00	\$ 25,859.00	775,770
9.3	ESTUCCO PLASTICO IMPERMEABILIZANTE, SOBRE MUROS INTERIORES	m²	96.00	\$ 37,689.00	3,618,144
9.4	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS INTERIOR O BAJO PLACA, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR A VINILTEX	m²	96.00	\$ 26,942.00	2,586,432
	Total PINTURA				7,756,746

10	CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
10.1	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	m²	70.00	\$ 51,632.00	3,614,240
10.2	MEDIACAÑA EN MORTERO 1:3 DESARROLLO HASTA 40CM DIAMETRO INTERNO 35 CM	m	36.57	\$ 24,238.00	886,384
10.3	IMPERMEABILIZACION DE MUROS INTERNOS CON IMPERMEABILIZANTE IGUAL O SUPERIOR TIPO SIKA O SIMILAR	m²	80.00	\$ 23,595.00	1,887,600
	Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				6,388,224

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

Aprobado: 22/04/2024

11	HONORARIOS/ ASEO				
11.1	ASEO Y LIMPIEZA GENERAL ENTREGA DE OBRA, INCLUYE RETIRO DE SOBANTES.	glb	1.00	\$ 1,446,189.00	1,446,189
	Total HONORARIOS/ASEO				1,446,189
12	SUMINISTRO E INSTALACIONES				
12.1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SANITARIO PARA DISCAPACITADO ELONGADO COLOR BLANCO LINEA ADRIÁTICA TIPO CORONA O SIMILAR DE CONEXIÓN POR ENCIMA REF. 21 AA 1318 CON VÁLVULA ANTIVANDÁLICA DE DESCARGA CON PALANCA PARA MINUSVALIDO + ESCUDO ANTIVANDÁLICO	un	1.00	\$ 2,121,053.00	2,121,053
12.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS PARA DISCAPACITADOS IGUAL O SIMILAR AL TIPO FREE DE CORONA, INCLUYE GRIFERÍA Y MEZCLADOR.	un	1.00	\$ 571,009.00	571,009
	Total SUMINISTRO E INSTALACIONES				2,692,062
13	PISOS				
13.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	m	55.00	\$ 20,041.00	1,102,255
13.2	PISO EN TABLÓN CÚCUTA ANTIDESLIZANTE DILATADO 5 CMS EN GRAVILLA LAVADA No. 1.	m²	20.00	\$ 103,905.00	2,078,100
13.3	CERÁMICA FORMATO 33CM X 33CM PARA BAÑOS Y COCINETA.	m²	35.00	\$ 50,201.00	1,757,035
13.4	TAPAS REGISTRO PLASTICA 20X20	un	7.00	\$ 18,521.00	129,647
13.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ALISTADO PISOS MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO E= 0.04 MTS	m²	39.00	\$ 36,040.00	1,405,560
13.6	BOQUILLA PARA CERÁMICA 2MM	m	110.00	\$ 1,385.00	152,350
13.7	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PISO EN CONCRETO PULIDO O ESMALTADO (INCLUYE EL AFINADO DEL PISO Y 5 MANOS DE ESMALTE EXPOXY PISOS)	m²	35.00	\$ 162,660.00	5,693,100
	Total PISOS				12,318,047
14	ANALISIS URBANISMO				
14.1	SUMINISTRO Y ADECUACION ARBORIZACION PARA JARDINERA (Incluye retiro y suministro de tierra y siembra de prado y plantas)	m²	45.00	\$ 126,115.00	5,675,175

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

	Total ANALISIS URBANISMO	5,675,175
--	---------------------------------	------------------

15	MOBILIARIO				
15.1	BIBLIOTECA	un	2.00	\$ 2,205,000.00	4,410,000
	Total MOBILIARIO				4,410,000

16	CARPINTERIA METALICA				
16.1	VIGAS W12x45	Kg	1,050.00	\$ 9,200.00	9,660,000
16.2	COLUMNAS W12x45	Kg	637.00	\$ 9,500.00	6,051,500
16.3	PLATINAS 350x350x12.7	Kg	195.00	\$ 9,000.00	1,754,999
16.4	PERNOS 3/4"	un	16.00	\$ 38,000.00	608,000
	Total CARPINTERIA METALICA				18,074,499

Total COSTOS DIRECTOS	207,434,003
------------------------------	--------------------

	COSTOS INDIRECTOS			Vr. AIU de referencia	
% Total Oficial del A.I.U. (28%)	ADMINISTRACIÓN	20%		\$ 41,486,801	
	IMPREVISTOS	2%		\$ 4,148,680	
	UTILIDAD	6%		\$ 12,446,040	
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.					\$ 265,515,524
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)				19%	\$ 2,364,748
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)					\$ 267.880.272

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **Delegación departamental y Registraduría especial de Popayán - Cauca.**

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

Nota: En el marco de la elaboración del presupuesto para contratos de obra civil, y en concordancia con la ausencia de una regulación normativa específica que defina la forma de calcular el A.I.U. (Administración, Imprevistos y Utilidad) en la contratación estatal colombiana, la entidad ha realizado un análisis comparativo con el fin de establecer un porcentaje de A.I.U. coherente y razonable.

Reconociendo que la determinación de los componentes del A.I.U. depende del análisis particular de cada entidad en relación con el presupuesto estimado y las características de la obra a realizar, se consideró pertinente adoptar un enfoque comparativo con otras entidades del sector público, para contratos de obra relacionadas con el mantenimiento y adecuación de edificaciones.

Este ejercicio consistió en la recopilación y análisis de los porcentajes de AIU utilizados en proyectos recientes y de naturaleza comparable por diversas entidades a nivel nacional con el objetivo de identificar rangos de AIU que han sido considerados adecuados y aceptables en contextos similares al nuestro.

ENTIDAD	No. PROCESO	AÑO	VALOR	AIU
FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	200-00-B-COFAC-BACOF-2025	2025	\$ 140.000.000	30%
RAMA JUDICIAL DIR. SECCIONAL BARRANQUILLA	SAMC-005-2025	2025	\$ 802.242.198	25%
MINISTERIO DE DEFENSA	MENOR-CUANTIA-006-2025-MDN-UGG-DA	2025	\$ 1.423.500.000	29.1%
TOTAL, PROMEDIO AIU				28%

Es importante señalar que, si bien se ha tomado como referencia este promedio, la entidad ha realizado un análisis interno preliminar de los posibles componentes del AIU para el presente proyecto, asegurando que el porcentaje del 28% se alinea razonablemente con las necesidades de administración, la previsión de imprevistos inherentes a la naturaleza del contrato y la expectativa de una utilidad razonable para el contratista.

En 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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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.

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Revisó: Daniela Alexandra Latorre E. - Contratista Mantenimiento y Construcciones
Proyectó: Santiago Alfonso Vélez Quintero - 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/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>

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

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>