

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

I. ANALISIS DEL SECTOR

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

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

Es notoria la organización y la especialización de las compañías nacionales e internacionales, encaminadas a ofrecer soluciones en Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura que cuentan con la capacidad de atender las necesidades del proceso y de solucionar de manera inmediata los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución de las obras.

Para efectuar este análisis se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad; para el efecto, la entidad acudió a bases de datos especializadas, mediante la utilización del software Construdata de Legis S. A., que se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal en el SENA y en las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, y que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, realizar el análisis unitario requerido.

En este orden de ideas se contempló como lo menciona la cartilla lo concerniente a la obra que requiere la Entidad, sin dejar de lado las condiciones que ofrece el sector privado en cuanto a Construcción, Adecuación, Mejoramiento y/o Mantenimiento de proyectos arquitectónicos y de infraestructura.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del decreto 1082 de 2015, uno de los aspectos que la entidad podría entrar a evaluar como requisito habilitante es la capacidad financiera de los oferentes a partir de indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado, siendo éstos:

- a) Índice de liquidez: activo corriente dividido por el pasivo corriente;
- b) Índice de endeudamiento: pasivo total dividido por el activo total;
- c) Razón de cobertura de intereses: utilidad operacional dividida por los gastos de intereses.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

1.2. TÉCNICO:

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

Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de actividades de mantenimiento rutinario y de conservación de acuerdo con lo previsto en las especificaciones técnicas de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PUERTO NARIÑO (AMAZONAS)**.

Las actividades contempladas para la sede de la Registraduría Municipal de Puerto Nariño (Amazonas), son las siguientes:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE PUERTO NARIÑO			
ACTIVIDAD		UN	ESPECIFICACIONES
1.01 ACTIVIDADES PRELIMINARES			
01.01.01	INSPECCIÓN, REVISIÓN, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ML	La inspección, revisión y limpieza de sifones y red hidrosanitaria comprende la evaluación del estado de tuberías, sifones y accesorios, la remoción de obstrucciones como sedimentos, cabellos o residuos orgánicos, la verificación del correcto funcionamiento del sistema y previniendo futuros atascos o problemas de salubridad. La ejecución y el diagnóstico de esta tarea permitirán determinar si es necesario ampliar o contruir una red adicional. (Aguas lluvias), según lo contemplado en el presupuesto. Esta información se evaluará con el supervisor e interventor para definir el curso de acción
01.01.02	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	UN	El desmonte de lámparas incrustadas y/o sobrepuestas, implica la desconexión segura de la instalación eléctrica, la remoción cuidadosa de las lámparas y sus accesorios, la protección de áreas circundantes contra posibles daños, el retiro de todos los componentes desmontados del sitio de trabajo, y la disposición final de los residuos en un lugar autorizado, cumpliendo con las normativas de seguridad y ambientales vigentes. Incluye retiro escombros.
2.01 CUBIERTAS			
02.01.01	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	M2	Reacomodo y ajuste de tejas existentes en cubierta, garantizando correcta alineación, traslape y fijación, con el fin de asegurar su estabilidad y adecuado escurrimiento de aguas
3.01 RED ELECTRICA			
03.01.01	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UN	Instalación de lámpara LED tipo panel 60x60 cm, 48 W, para incrustar en cielo raso o sobreponer, con cuerpo en aluminio y difusor opal, temperatura de color 4.000-6.000 K, IRC ≥80, vida útil 30.000-50.000 h, driver incluido y conexión 110-240 V
4.01 RED SANITARIO			

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

04.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 3" de recolección y transición, incluye accesorios	ML	Tubo PVC sanitario 3" x 3 m, unión campana; pegado con solvente; incluye codo de 3", unión (cupla) de 3", y juego inicial de transición con Yee de 3" y bujes reductores.
5.01 CARPINTERÍA METÁLICA			
05.01.01	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	M2	Limpieza de herrajes, ajuste de hojas, reemplazo de burletes y lubricación; revisión de anclajes y sellado perimetral con silicona neutra.
05.01.02	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	UN	Desmontaje de herrajes, ajuste de bisagras, cambio de cerraduras o retenes, lijado y resane de marco; pintura de retoque.
6.01 PINTURA			
06.01.01	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA.	M2	La actividad de RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMÉSTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METÁLICA consistirá en la preparación de las superficies metálicas, incluyendo el resane de imperfecciones con masilla adecuada para metal, seguido de un lijado completo para remover óxido y asegurar una superficie lisa y uniforme. Se aplicarán tres manos de pintura esmalte doméstico a color, de alta calidad y según la especificación del proyecto, siguiendo las recomendaciones del fabricante, para garantizar una protección duradera contra la corrosión y un acabado estético. Se realizará una inspección final para asegurar la cobertura completa y el acabado uniforme, y se incluirá la limpieza del área de trabajo y la disposición adecuada de los residuos generados. esta actividad comprende ventanas, marcos y ventanas.
7.01 RED HIDRAULICA			
07.01.01	Lavado, desinfección y mantenimiento menor de tanque plástico elevado de agua potable (<= 1,000 L). Incluye suministro y reposición de accesorios por desgaste, elementos de anclaje: Emision de certificado del lavado y desinfeccion.	UN	Esta actividad comprende el vaciado, la limpieza mecánica con hidrolavadora y la desinfección química con hipoclorito de sodio del tanque plástico elevado, incluyendo el mantenimiento, reajuste o sustitución de sus elementos de anclaje, así como el suministro e instalación de los accesorios hidráulicos para reposición por desgaste (empaques, válvulas de corte, flotadores y conexiones) necesarios para garantizar su buen funcionamiento. El procedimiento exige el cumplimiento de la normatividad vigente para trabajo seguro en alturas, el uso de andamios certificados, personal calificado y la verificación analítica in situ de los niveles de cloro residual libre y pH posterior a la desinfección; garantizando la entrega del Certificado de Lavado y Desinfección del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable y el registro de los parámetros verificados durante la ejecución del servicio.
07.01.02	Lavado, desinfección y mantenimiento menor de tanque plástico de almacenamiento de agua potable (<= 1,000 L). Incluye suministro y reposición de accesorios por desgaste: Emision de certificado del lavado y desinfeccion.	UN	Esta actividad comprende el vaciado, la limpieza mecánica con hidrolavadora y la desinfección química con hipoclorito de sodio del tanque plástico de almacenamiento, incluyendo el mantenimiento, así como el suministro e instalación de los accesorios hidráulicos para reposición por desgaste (empaques, válvulas de corte, flotadores y conexiones) necesarios para garantizar su buen funcionamiento. El procedimiento exige el cumplimiento de la normatividad vigente para seguridad y salud en el trabajo, el ingreso seguro a espacios confinados (si aplica), personal calificado y la verificación analítica in situ de los niveles de cloro residual libre y pH posterior a la desinfección; garantizando la entrega del Certificado de Lavado y Desinfección del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable y el registro de los parámetros verificados durante la ejecución del servicio.
6.01 SUMINISTRO E INSTALACIONES			
06.01.01	MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (incluye desmonte, montaje y reposicion de elementos para su correcto funcionamiento)	UN	Mantenimiento de aire acondicionado existente: desmontaje, limpieza, cambio de filtros y repuestos, montaje y prueba de enfriamiento.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

El proponente cuya oferta sea Seleccionada, deberá contar con el personal profesional, los materiales, equipos, herramienta y mano de obra, necesarios para dar cumplimiento al objeto contractual dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones, la minuta del contrato y conforme al diseño entregado por la Entidad.

Para el análisis de las condiciones in situ del área a intervenir se programará una visita técnica de obra durante el proceso de selección, con el propósito que los interesados conozcan el alcance y las condiciones del proyecto a desarrollar.

1.3. REGULATORIO:

La Ley 1150 de 2007, artículo 2º, numeral 5 y la Ley 1474 de 2011, artículo 94º, establecen: “(...) La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto (...)”

Teniendo en cuenta la Circular No. 02 de 2026, donde se informó que de acuerdo con presupuesto aprobado por el Gobierno Nacional al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil para la vigencia 2026, la Contratación de Mínima Cuantía es hasta 45 SMMLV, y que la presente contratación tiene un presupuesto equivalente en SMMLV de 7.69 . Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de Contratación Mínima Cuantía.

3. ESTUDIO DE MERCADO.

El presupuesto oficial estimado se determinó siguiendo lo indicado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 en virtud del cual cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la entidad debe incluir la forma en que los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.

El valor se estimó en la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS COLOMBIANOS (\$7.690.000)** incluido AIU exento de IVA sobre la utilidad, demás impuestos, tasas y contribuciones, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

Para el efecto, se utilizó el software especializado CONSTRUDATA de Legis S. A., el cual se encuentra instalado en las principales empresas constructoras, comerciales e industriales de Colombia y forma parte de los programas de enseñanza presupuestal, tanto del SENA como de las principales facultades de arquitectura e ingeniería del país, que permite, a través del sistema de presupuestos Construplan, que opera en red y maneja una base de datos de precios ilimitada, ser utilizado como base para el análisis unitario requerido.

Con base en ello, se estima el presupuesto para la contratación que se pretende, según los precios unitarios de CONSTRUDATA, para cada ítem, como se relacionan a continuación:

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

MANTENIMIENTO DE LA SEDE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PUERTO NARIÑO (AMAZONAS)



MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PUERTO NARIÑO (AMAZONAS)

MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PUERTO NARIÑO					
Actividad		UN	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
Costos directos					
1 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
1.01 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
01.01.01	INSPECCIÓN, REVISIÓN, DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ML	12	\$ 146.503,00	\$ 1.758.036,00
01.01.02	DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL. DESMONTE DE LÁMPARAS INCRUSTADAS Y/O SOBREPUESTAS (TIPO LED, ROSETAS, ESPECULAR, ETC.) INCLUYE CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL.	UN	1	\$ 8.971,00	\$ 8.971,00
TOTAL ACTIVIDADES PRELIMINARES					\$ 1.767.007,00
2 CUBIERTAS					
2.01 CUBIERTAS					
02.01.01	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	M2	70,00	\$ 26.737,00	\$ 1.871.590,00
TOTAL CUBIERTAS					\$ 1.871.590,00
3 RED ELECTRICA					
3.01 RED ELECTRICA					
03.01.01	INST. LAMPARA LED PANEL 60X60 CM 48W DE INCRUSTAR O SOBREPONER	UN	3	\$ 154.165,00	\$ 462.495,00
TOTAL RED ELECTRICA					\$ 462.495,00
4 RED SANITARIO					
4.01 RED SANITARIO					
04.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 3" de recolección y transición, incluye accesorios	ML	3,24	\$ 41.000,00	\$ 132.650,44
TOTAL RED SANITARIO					\$ 132.650,44
5 CARPINTERIA METALICA					
5.01 CARPINTERIA METALICA					
05.01.01	MANTENIMIENTO VENTANAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	M2	6	\$ 68.257,00	\$ 409.542,00
05.01.02	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	UND	4	\$ 71.009,00	\$ 284.036,00
TOTAL CARPINTERIA METALICA					\$ 693.578,00
6 PINTURA					
6.01 PINTURA					
06.01.01	RESANE, LIJADA Y PINTURA ESMALTE DOMESTICO, A COLOR (3) MANOS PARA PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y ESTRUCTURA METALICA.	M2	7	\$ 31.056,00	\$ 217.392,00
TOTAL PINTURA					\$ 217.392,00
7 RED HIDRAULICA					
7.01 RED HIDRAULICA					
07.01.01	Lavado, desinfección y mantenimiento menor de tanque plástico elevado de agua potable (<= 1,000 L). Incluye suministro y reposición de accesorios por desgaste, elementos de anclaje: Emisión de certificado del lavado y desinfección.	UN	1	\$ 205.070,00	\$ 205.070,00
07.01.02	Lavado, desinfección y mantenimiento menor de tanque plástico de almacenamiento de agua potable (<= 1,000 L). Incluye suministro y reposición de accesorios por desgaste: Emisión de certificado del lavado y desinfección.	UN	3	\$ 133.622,00	\$ 400.866,00
TOTAL RED HIDRAULICA					\$ 605.936,00
8 SUMINISTRO E INSTALACIONES					
8.01 SUMINISTRO E INSTALACIONES					
08.01.01	MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO EXISTENTE (incluye desmonte, montaje y reposición de elementos para su correcto funcionamiento)	UN	1	\$ 403.813,00	\$ 403.813,00
TOTAL SUMINISTRO E INSTALACIONES					\$ 403.813,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 6.154.461,44
SUBTOTAL					
ADMINISTRACIÓN					\$ 1.046.259,44
IMPREVISTOS					\$ 123.089,23
UTILIDAD					\$ 307.723,07
I.V.A / UTILIDAD					\$ 58.467,38
TOTAL OBRA					\$ 7.690.000,00

	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 la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PURTO NARIÑO (AMAZONAS)**

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.

En atención a la naturaleza del presente proceso, orientado a la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo de la infraestructura física de las sedes de la Registraduría Nacional del Estado Civil, se determinó un porcentaje de **A.I.U. del 24%**, considerando que las labores a desarrollar corresponden principalmente a intervenciones rutinarias y programadas, con un nivel de complejidad técnica y de riesgo moderado, lo que reduce la incidencia de contingencias y costos indirectos frente a proyectos de construcción, ampliación o mantenimiento correctivo de mayor alcance.

Desde el punto de vista técnico y financiero, este porcentaje permite cubrir adecuadamente los costos de administración asociados a la coordinación operativa, supervisión, gestión documental, implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo, pólizas y demás obligaciones contractuales, así como una provisión razonable para imprevistos y una utilidad acorde con las condiciones del mercado.

La adopción de un **A.I.U. del 24%** obedece a criterios de proporcionalidad técnica y eficiencia presupuestal, toda vez que las actividades previstas presentan riesgos controlados, una ejecución previsible y una limitada demanda de recursos indirectos especializados, permitiendo garantizar la sostenibilidad financiera del contrato sin afectar la competitividad del proceso ni la adecuada prestación del servicio.

Cordialmente,



DOUGLAS NEVARDO BOTIA GUERRA

Delegado Departamental del Registrador Nacional del Estado Civil en Amazonas
Encargado de los dos Despachos Mediante Resolución 7217 del 2026

Proyectó: Juan Pablo Medina Chindoy
Revisó: Douglas Nevardo Botia Guerra
Revisó: Douglas Nevardo Botia Guerra