ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN.

I. ANALISIS 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).

Información febrero 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (febrero)

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	1,14	**1,08**	2,08	**2,27**	5,28	**5,29**

Fuente: DANE, IPC

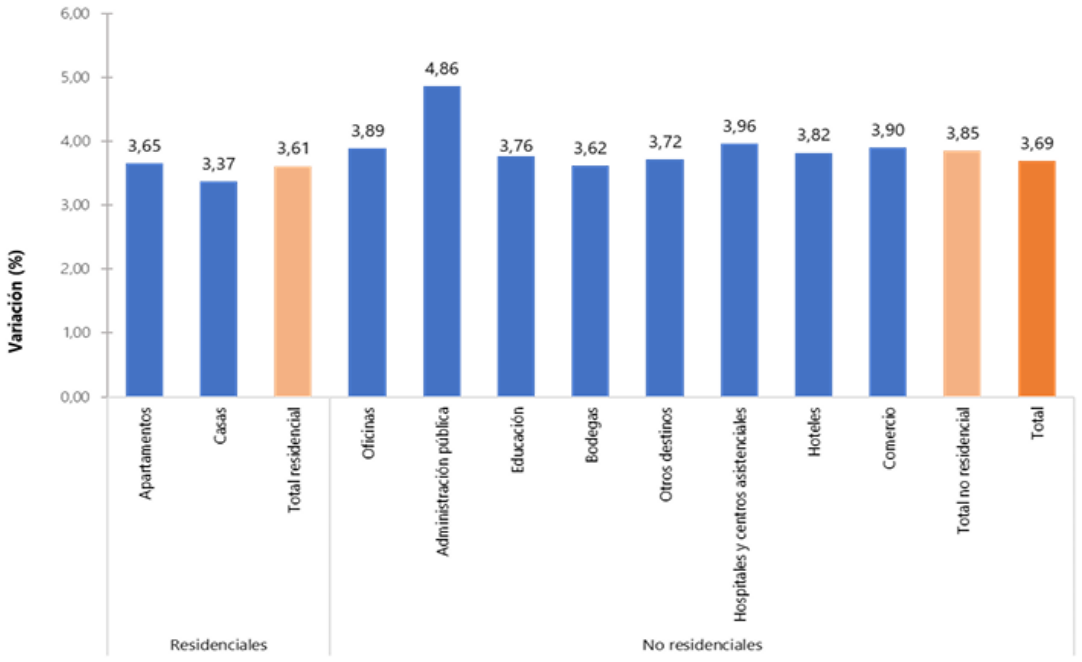
En el mes de febrero de 2026, el IPC registró una variación de 5,29% en comparación con febrero de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,61%), Salud (7,82%), Bebidas alcohólicas y tabaco (7,76%), Educación (7,44%), Alimentos y

bebidas no alcohólicas (5,84%) y por último, Bienes y servicios diversos (5,45%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,29%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,27%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (4,73%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,85%), Prendas de vestir y calzado (2,61%), Recreación y cultura (1,68%) y por último, Información y comunicación (1,51%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Enero 2026

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCED total, según clases CPC V 2.0 y destinos.
Total, ICOCED
Enero 2026

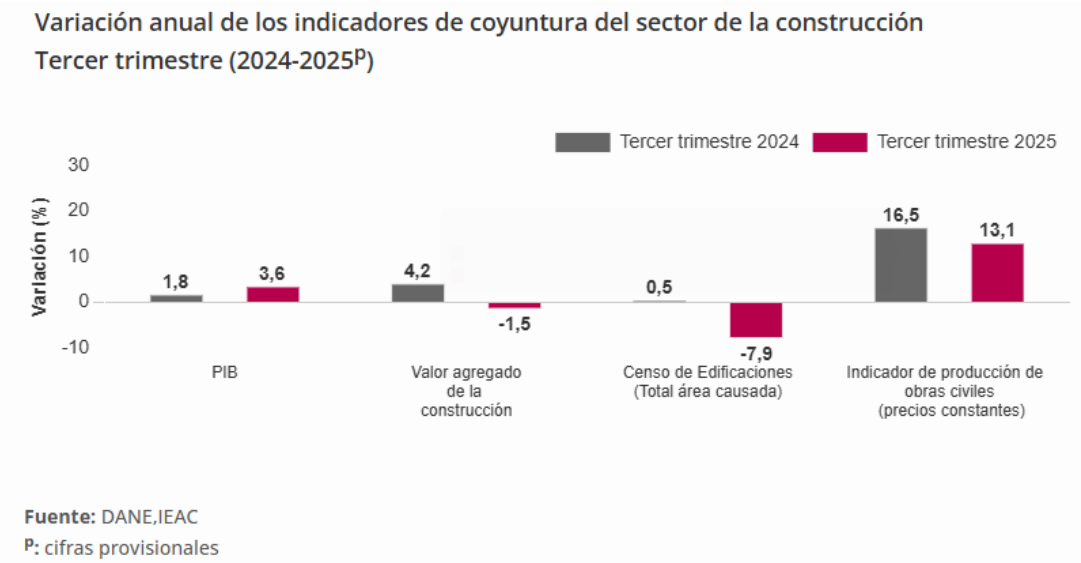


Fuente: DANE, ICOCED.

En enero de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,85%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,61%). 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.

Para 2025, el valor agregado de la construcción decreció aproximadamente 2,8% frente a 2024, explicado por una caída marcada en el subsector de edificaciones (contracción) mientras que obras de ingeniería civil crecieron (ej.: carreteras +8,3%). Esto indica una reconfiguración: menos actividad residencial/comercial y más obras de ingeniería pública.

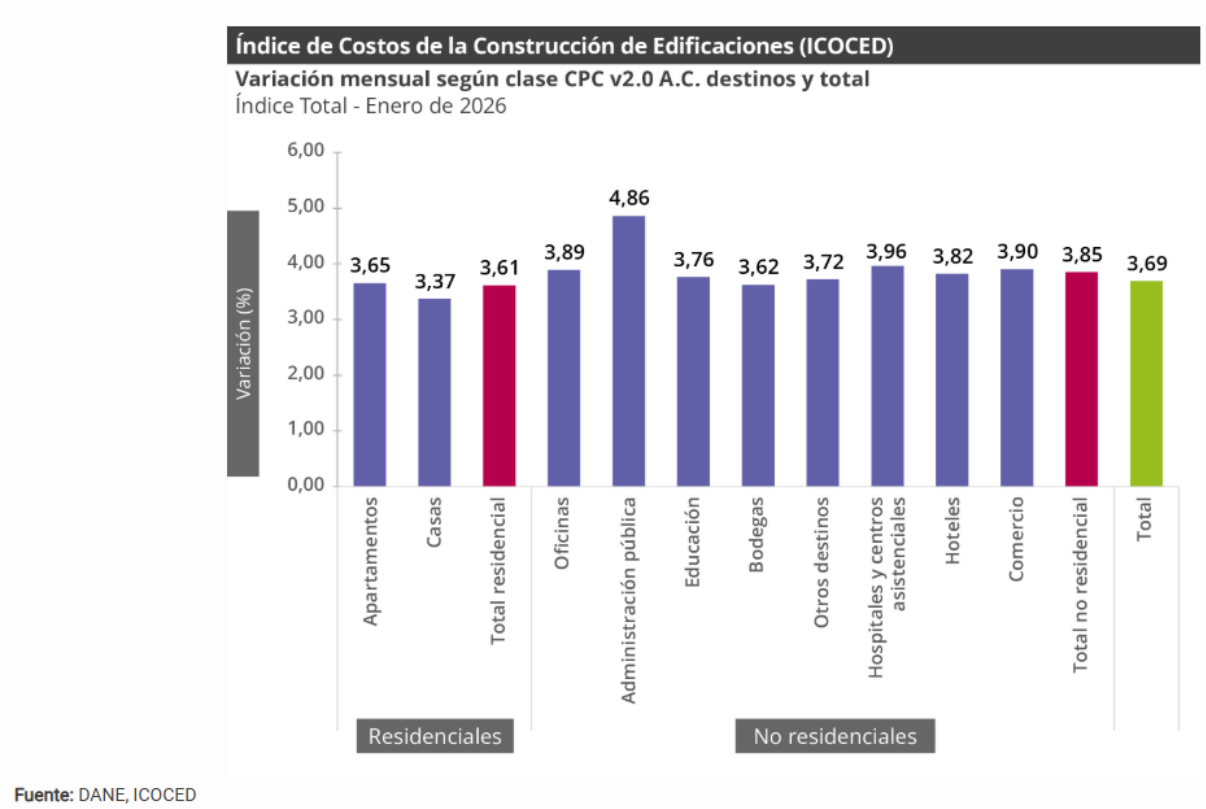


El presente cuadro corresponde a la última publicación oficial del DANE sobre los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC). A la fecha, no se dispone aún de información comparativa anual 2025–2026, razón por la cual se presentan los resultados del cuarto trimestre 2024–2025p, conforme al calendario oficial de difusión estadística.

En enero de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,85%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,61%).

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.



Fuente: DANE, ICOCED

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 cerca del 79% del empleo en construcción de edificaciones.

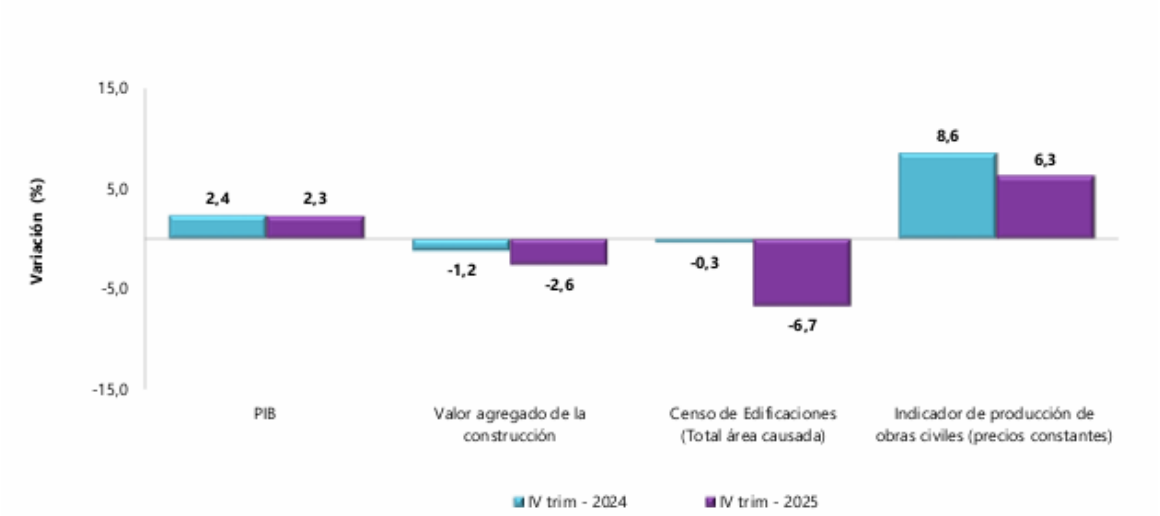
las MIPYMES). Esto es clave para la prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

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 presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presento un promedio nacional de 3,61% y contribuyó con 2,36 puntos porcentuales. El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional que fue de 3,69%, todos los destinos presentaron variaciones positivas así: Apartamentos con 3,65%, Casas con 3,37%, Comercio con 3,90%, Educación con 3,76%, Oficinas con 3,89%, Bodegas con 3,62%, Hoteles con 3,82%, Hospitales y centros de asistencia con 3,96, Administración pública con 4,86% y finalmente Otros destinos con 3,72%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Publicación marzo 09 de 2026ᵖ

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2024 – 2025ᵖ)



Fuente: DANE, IEAC.
p: cifras provisionales

En el cuarto trimestre de 2025, el indicador de producción de obras civiles (IPOC) registró un crecimiento de 6,3%, con relación al cuarto trimestre de 2024 y está explicado principalmente por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra respecto a su variación anual; el grupo Construcciones en minas y plantas industriales con 15,8%; el grupo de Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles con 3,9% y finalmente el grupo de Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas con 15,7% los cuales sumaron en conjunto 7,1 puntos porcentuales a la variación anual 6,3%.

Gráfico 23. Variación anual del Indicador de Producción de Obras Civiles (precios constantes)
Total Nacional
2022 (I trimestre) – 2025ᵖ (IV trimestre)



Fuente: DANE, IPOC
p: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

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 (≈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 en obras de mayor escala (infraestructura, proyectos de vivienda, grandes mantenimientos industriales). En 2024–2025 las obras de ingeniería civil (grandes contratos públicos/privados) han mostrado mejores desempeños relativos frente a edificaciones pequeñas.

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 (≈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

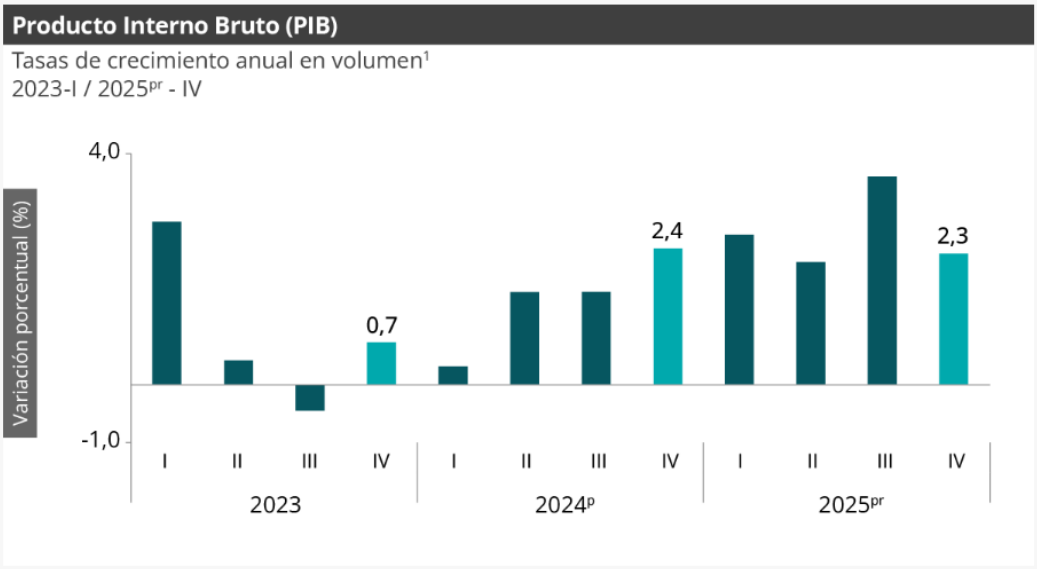
- acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).

- **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 2025pr

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025pr respecto al año 2024p.



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

El presente cuadro corresponde a la información más reciente publicada por el DANE sobre el Producto Interno Bruto. A la fecha no se dispone aún de resultados del cuarto trimestre de 2026, razón por la cual se presenta la variación anual observada en el cuarto trimestre de 2025

Colombia (Nacional)

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

1.2. TECNICO.

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.

1.2.1. CONDICIONES TÉCNICAS Y TECNOLÓGICAS DEL OBJETO.

Objeto.

Contratar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste la adecuación, mantenimiento y obras de urbanismo del parqueadero lote la mazorca de la sede central de la registraduría nacional del estado civil.

Alcance del Objeto.

Dentro del alcance del objeto se contempla la ejecución de actividades de adecuación, mantenimiento y obras de urbanismo del parqueadero del lote La Mazorca de la sede central de la Registraduría Nacional del Estado Civil, orientadas a optimizar las condiciones de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y operación del espacio, mediante intervenciones en superficies de rodadura, manejo de aguas, señalización, iluminación exterior y elementos complementarios de urbanismo.

1. Actividades preliminares.
Comprenden las labores iniciales necesarias para la ejecución del proyecto, incluyendo **limpieza** y preparación del área, **localización y replanteo, cerramientos provisionales, señalización**, adecuación de accesos, así como actividades de **desmonte y retiro** de elementos existentes que interfieran con las obras, garantizando condiciones seguras y controladas para su desarrollo.

2. Movimiento de tierras
Incluye las actividades de **excavación, corte, relleno, nivelación, conformación y compactación del terreno**, necesarias para alcanzar las cotas de diseño y garantizar la estabilidad de las estructuras y superficies proyectadas.

3. Cimentaciones, estructuras y concretos
Corresponde a la ejecución de **elementos estructurales en concreto simple o reforzado**, tales como zapatas, vigas, losas y demás apoyos, así como el suministro, colocación y curado del concreto, asegurando resistencia, durabilidad y estabilidad.

4. Instalaciones hidráulicas
Comprende la instalación y/o adecuación de **redes de abastecimiento y evacuación de aguas**, incluyendo tuberías, accesorios, cámaras, sumideros y sistemas de drenaje, orientados al manejo adecuado de aguas lluvias y servidas.

5. Carpintería metálica
Incluye la fabricación, suministro e instalación de **elementos metálicos** como estructuras livianas, cubiertas, cerramientos, rejillas, soportes y demás componentes, con especificaciones de resistencia mecánica y protección contra corrosión.

6. Instalaciones De Sistema Eléctrico.
Se ejecutarán actividades asociadas a la adecuación e instalación de cerramientos de seguridad perimetral, garantizando las distancias mínimas de seguridad respecto a la infraestructura eléctrica existente. Los trabajos incluirán el montaje, fijación y puesta a tierra de elementos metálicos, conforme a los requisitos técnicos aplicables y a las normas de seguridad eléctrica vigentes.

7. Zonas exteriores
Corresponde a la adecuación de áreas no construidas mediante la ejecución de **andenes, bordillos, sardinales, zonas verdes, paisajismo básico y mobiliario urbano**, orientadas a la organización, accesibilidad y funcionalidad del espacio.

8. Mejoramiento vial interno
Incluye las actividades de **construcción, rehabilitación o mantenimiento de vías internas**, mediante la conformación de subrasante, subbase, base y capas de rodadura, así como la **señalización horizontal y vertical**, garantizando condiciones adecuadas de tránsito vehicular.

9. Servicio de maquinaria amarilla.
Corresponde al suministro y operación de maquinaria amarilla para actividades de excavación, nivelación, conformación, cargue, transporte y movimiento de materiales, garantizando el apoyo técnico requerido para la ejecución eficiente de las obras civiles y de urbanismo.

Todas estas áreas están proyectadas en la adecuación de espacios registrados en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREAS	
ZONA	**ÁREA CONSTRUIDA m2**
PARQUEADERO VEHICULAR	3200
PARQUEADERO MOTOS Y MONOPATINES	520
ZONAS VERDES Y JARDINES	700
ANDENES	285
ÁREA TOTAL	**4705**
Área De Intervención Aproximada	**4000 m2**

1.2.2. Características de los productos:

Durante la ejecución de las actividades de adecuación, mantenimiento y urbanismo del parqueadero, se deberán emplear herramientas manuales, eléctricas, maquinaria amarilla y equipos de demolición en óptimo estado de funcionamiento, operados por personal calificado y con el uso obligatorio de elementos de protección personal, cumpliendo con la normativa vigente en seguridad y salud en el trabajo (Decreto 1072 de 2015). Se implementará la señalización preventiva, cerramientos y aislamiento de las áreas intervenidas, garantizando la seguridad de funcionarios, usuarios y transeúntes, así como la continuidad de la operación institucional.

Todos los materiales empleados por el contratista deberán cumplir con las normas ICONTEC y demás reglamentos técnicos aplicables en lo referente a fabricación, instalación, resistencia, comportamiento ante el fuego y durabilidad. Los insumos utilizados deberán ser de primera calidad, garantizando la vida útil de las obras y el cumplimiento de las especificaciones técnicas colombianas.

Concretos y morteros: Se utilizarán concretos premezclados o dosificados en obra, cumpliendo con las proporciones técnicas requeridas y normas como la NTC 3318 de 2021. Se garantizará resistencia, trabajabilidad y durabilidad en elementos estructurales, pavimentos y bordillos.

Pavimentos y superficies de rodadura: Los materiales para subrasante, subbase, base y carpeta asfáltica o de concreto deberán cumplir con las especificaciones de resistencia mecánica, compactación y estabilidad, según normas técnicas vigentes.

Instalaciones hidráulicas y de drenaje: Las tuberías, accesorios, cámaras y sumideros deberán cumplir con las especificaciones técnicas correspondientes, garantizando estanqueidad y resistencia mecánica.

Instalaciones eléctricas y de iluminación exterior: Los conductores, canalizaciones y luminarias deberán contar con certificación RETIE y RETILAP, asegurando eficiencia energética, seguridad y durabilidad.

Carpintería metálica y mobiliario urbano: Los elementos metálicos (rejillas, cubiertas, cerramientos, soportes, bancas, etc.) deberán fabricarse con materiales resistentes a la corrosión y cumplir con las especificaciones de carga y seguridad.

Zonas exteriores y urbanismo complementario: Los materiales para andenes, bordillos, sardinales, enchapes, pisos, zonas verdes y paisajismo deberán ser de características similares a las existentes o según lo defina la interventoría, garantizando uniformidad y estética.

Señalización vial y peatonal: Las pinturas y recubrimientos empleados deberán ser de alta resistencia al tránsito y a la intemperie, cumpliendo con normas de visibilidad y durabilidad.

Maquinaria amarilla y equipos: Se emplearán retroexcavadoras, minicargadores, compactadoras, volquetas y demás equipos de movimiento de tierras y demolición, garantizando que cuenten con mantenimiento preventivo y correctivo vigente, sistemas de seguridad operativa y certificación de emisiones y ruido según normativa ambiental aplicable.

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 hidráulicas 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 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 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
- NTC 1500:2023 - Regula instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones.
- 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.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir integralmente con la normatividad ambiental vigente, así como con las disposiciones que la modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen durante la ejecución del contrato.

En particular, deberá dar aplicación a las siguientes normas, sin limitarse a ellas:

- 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:

- Prevenir, mitigar, corregir y compensar los impactos ambientales derivados de la ejecución del contrato.
- Gestionar adecuadamente los residuos sólidos, peligrosos y de construcción y demolición (RCD), conforme a la normativa aplicable.
- Obtener, mantener vigentes y cumplir los permisos, licencias, autorizaciones o registros ambientales que resulten exigibles.
- Implementar medidas de manejo ambiental, incluyendo planes de gestión ambiental y de residuos, cuando a ello hubiere lugar.
- Cumplir con las disposiciones de las autoridades ambientales competentes y atender oportunamente los requerimientos que estas formulen.

El incumplimiento de las obligaciones ambientales dará lugar a la imposición de las sanciones contractuales a que haya lugar, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que puedan derivarse conforme a la ley.

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. ESTUDIO DE LA OFERTA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y LA OFERTA.

Contexto Sectorial. El sector de la construcción en Colombia atravesó en 2025 uno de sus períodos de mayor contracción reciente. De acuerdo con las estadísticas del DANE (Cuentas Nacionales, Q3-2025), el valor agregado de edificaciones registro variación negativa, con una caída del −8,3 % en el tercer trimestre de 2025. Esta dinámica contractiva se explica por la confluencia de altas tasas de interés, reducción del crédito hipotecario, menor ejecución presupuestal de entidades territoriales y desaceleración de la inversión privada.

No obstante, la contracción generalizada, la demanda estructural de infraestructura institucional —colegios, hospitales, sedes administrativas y obras de urbanismo público— se mantiene elevada y en crecimiento, impulsada por el déficit histórico en equipamientos y espacios funcionales públicos, el crecimiento demográfico y las metas del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 (Ley 2294 de 2023).

En el subsegmento específico del presente proceso —obras de adecuación, mantenimiento y urbanismo en espacios de parqueo de sedes institucionales—, la dinámica sectorial presenta características diferenciadas respecto al mercado residencial:

- Las obras de infraestructura vial y de urbanismo del segmento UNSPSC 72141701 (carreteras y autopistas) registraron en 2025 un mejor desempeño relativo frente a la edificación residencial, con proyectos de infraestructura pública que sostuvieron la demanda de contratistas especializados.

- El segmento 72141120 (construcción de parqueaderos y estacionamientos) ha sido impulsado por la necesidad de las entidades públicas de mantener operativa su infraestructura logística ante la imposibilidad de nuevas adquisiciones inmobiliarias.

- Los servicios de pavimentación (72141510) y mantenimiento de instalaciones (72103301) constituyen la base del mercado de mantenimiento correctivo y preventivo de edificaciones del Estado, con demanda constante y oferta estable de proveedores especializados.

Fundamento Jurídico. De conformidad con la Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación Pública), la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil adelantará el proceso de selección bajo la modalidad de selección abreviada para obras de menor cuantía, publicado en la plataforma SECOP II, conforme a los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente para contratos de obra pública bajo el sistema de precios unitarios.

Justificación técnica. El presente análisis de demanda versus oferta constituye insumo de los estudios del sector previos al proceso contractual, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece la obligación de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del contrato desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Se elaboró con base en estadísticas oficiales del DANE (Estadística de Licencias de Construcción –ELIC–, ICOCED y Cuentas Nacionales), de CAMACOL (Tendencias de la Construcción No. 29, 2025), del DNP (PND, Proyectos Tipo y SINERGIA) y de registros de SECOP II, con corte a marzo de 2026.

Brechas Identificadas. A nivel sectorial, el análisis revela déficits críticos en los tres segmentos institucionales directamente relacionados con el objeto contractual:

Segmento	Variación Iniciaciones (jun-2025)	Indicador de Brecha	Relación con UNSPSC
Educación	−49,1 %	Inversión pública $500 MM vs. demanda mínima $1 billón/año	72141510 / 72103301
Salud	−55,9 %	Deuda hospitalaria pública +42 % (2024–2025)	72141701 / 72141120
Administración Pública	−29,9 %	Déficit ~1,7 millones m² área no residencial licenciada	72141120 / 72141510

CAMACOL proyecta una recuperación incipiente del sector para 2026, condicionada a la reducción de tasas de interés, la ejecución de los recursos asignados en el PND y la implementación efectiva del Programa Nacional de Infraestructura Educativa (PNEE). En este contexto, la reactivación de la inversión pública en obras de adecuación, mantenimiento y urbanismo institucional representa una oportunidad estratégica por las siguientes razones:

- Mayor disponibilidad y competencia de contratistas especializados en el mercado, derivada de la contracción del sector privado, lo que favorece mejores precios y mayor calidad técnica en las propuestas.

- Condiciones de mercado favorables para la adquisición de materiales de construcción, con precios indexados a una inflación del sector que se proyecta a la baja para 2026 según CAMACOL.

- Reducción de la brecha entre presupuesto oficial y precios de mercado, generando eficiencia en el uso de los recursos públicos bajo el sistema de precios unitarios fijos.

- Contribución directa a la generación de empleo sectorial en un período de contracción, alineada con las metas del PND 2022–2026 en materia de reactivación económica y obra pública.

Características del Mercado Oferente: El mercado de proveedores para el objeto contractual específico —adecuación, mantenimiento y obras de urbanismo de parqueaderos bajo el sistema de precios unitarios— se caracteriza por una oferta amplia, competitiva y con presencia consolidada en el registro de proponentes de la Cámara de Comercio de Bogotá. El análisis de la oferta se estructura por los códigos UNSPSC relacionados.

Código UNSPSC	Clasificación	Disponibilidad de Oferentes	Indicador de Competencia	Riesgo de Mercado
72141701	Obras viales	ALTA	Reducción de costos laborales indirectos por contracción del sector	BAJO
72141120	Parqueaderos	MEDIA-ALTA	Especialización requerida en demarcación y señalización	BAJO-MEDIO
72141510	Pavimentación	ALTA	Mercado con múltiples proveedores de mezcla asfáltica en la región	BAJO
72103301	Mantenimiento	ALTA	Amplia base de contratistas con experiencia en entidades públicas	BAJO

La consulta en la plataforma SECOP II evidencia que en los últimos tres (3) años se han adjudicado contratos similares (adecuación de parqueaderos y obras de urbanismo en sedes institucionales del orden nacional) a distintos proponentes, con valores de referencia que permiten estimar rangos de precio de mercado compatibles con los valores unitarios del presupuesto oficial. Los procesos consultados confirman la existencia de un mercado competitivo y la viabilidad de obtener múltiples propuestas válidas en el proceso licitatorio.

CUADRO COMPARATIVO — DEMANDA VS. OFERTA

Segmentos institucionales de la construcción · SECOP II y fuentes oficiales · Corte: marzo 2026.

Variable / Segmento institucional	Demanda estimada 2025–2026	Oferta / Ejecución 2025	Variación anual (%)	Brecha estimada	Fuente
Sector constructor (total edificaciones) Valor agregado · PIB	Ritmo de producción anual ~$89,6 billones (2023). Demanda estructural requiere crecimiento mínimo 2 % anual para sostener empleo sectorial	Valor agregado edificaciones con 9 trimestres consecutivos en negativo. Caída −8,3 % en Q3-2025. Destinos no habitacionales: −12,5 % en 1er sem. 2025	−8,3 % Q3-2025	Déficit acumulado de producción equivalente a ~$8 billones frente al ritmo base requerido. Pérdida de 13.000+ empleos directos en 2024	DANE – Cuentas Nacionales Q3-2025

Destinos no habitacionales (total)ELIC · área licenciada	Ritmo anualizado requerido: ~4,0 mill. m² en iniciaciones (promedio 2022–2024). Demanda estructural urbana sin atender: ~1,7 mill. m² adicionales	Área aprobada destinos no habitacionales, agosto 2025: 332.802 m² (−24,0 % vs. ago. 2024). Año corrido ene–ago 2025: 3.198.813 m² (+13,5 % vs. 2024, por efecto base)	−24,0 % Ago. 2025	Déficit ~0,7 mill. m² en el año móvil a junio 2025 (3,3 mill. vs. línea base 4,0 mill. m²). Área licenciada: −3,3 % en 12 meses a agosto 2025	DANE – ELIC, ago. 2025
EducaciónUNSPSC 72141510 / 72103301	Inversión pública PND 2025: $500 MM asignados a infraestructura educativa básica/media (PNEE). Demanda mínima estimada: ≥$1 billón/año para cerrar déficit histórico	Iniciaciones año móvil a junio 2025: 0,17 mill. m² (vs. 0,34 mill. m² en 2024). Ejecución PNEE 2024: $576 MM en 11 transferencias directas a IES	−49,1 % Jun. 2025 / 2024	Brecha de inversión: ~$500 MM anuales (50 % de la demanda mínima sin cubrir). Caída de 0,17 mill. m² en iniciaciones frente al año anterior	CAMACOL · Datos que Construyen, sep. 2025 MEN · DNP · SINERGIA
Salud / HospitalesUNSPSC 72141701 / 72141120	Demanda hospitalaria pública creciente: deuda acumulada de red pública creció 42 % entre 2024 y 2025. Reposición de infraestructura hospitalaria obsoleta requiere inversión sostenida	Iniciaciones año móvil a junio 2025: 0,12 mill. m² (vs. 0,27 mill. m² en 2024). Segmento con mayor caída relativa de todo el no residencial	−55,9 % Jun. 2025 / 2024	Déficit de 0,15 mill. m² en iniciaciones. Deuda hospitalaria pública sin solución de infraestructura: riesgo financiero sistémico en red pública	CAMACOL · Datos que Construyen, sep. 2025 MINSALUD · DNP
Administración públicaUNSPSC 72141120 / 72141510	Demanda estructural de mantenimiento y adecuación de ~180 inmuebles del orden nacional en Bogotá (ANIM). Sedes con ciclo de vida vencido en pavimentos y urbanismo (8–12 años)	Iniciaciones año móvil a junio 2025: 0,10 mill. m² (vs. 0,14 mill. m² en 2024). ICOCED destino Admón. Pública: −0,12 % mensual en mayo 2025 (por debajo del promedio)	−29,9 % Jun. 2025 / 2024	Déficit de 0,04 mill. m² en iniciaciones. Mantenimiento aplazado en sedes del orden nacional genera deterioro acumulado y mayor costo de intervención futura	CAMACOL · Datos que Construyen, sep. 2025 DANE – ICOCED, may. 2025

Obras de urbanismo y parqueaderos institucionalesUNSPSC 72141701 · 72141120 · 72141510 · 72103301	Demanda de adecuación y mantenimiento en ~180 inmuebles nacionales en Bogotá. Ciclo de renovación de pavimentos: cada 8–12 años. Necesidades de accesibilidad (Ley 1618/2013) y movilidad sostenible sin cubrir	Mercado activo de contratistas especializados en SECOP II. Procesos similares adjudicados 2022–2025 a distintos proponentes. Disponibilidad ALTA en los 4 segmentos UNSPSC. Mayor competencia por contracción del sector privado	Oferta: ALTA Ejecución: −29,9 %	Brecha entre necesidad real de intervención (mantenimiento anual) y ejecución presupuestal efectiva. Lote La Mazorca: intervención pendiente en pavimentación, señalización, urbanismo y mantenimiento	SECOP II · Hist. procesos 2022–2025 ANIM · CCB – RUP
Costos de construcción (ICOCED)No residencial · Bogotá	Proyección de inflación sectorial a la baja para 2026 según CAMACOL. Condiciones favorables para precios unitarios fijos sin reajuste en el período previsto	ICOCED destinos no residenciales: −0,21 % mensual en mayo 2025 (por debajo del promedio nacional). Variación año corrido 2025: +2,98 % (feb. 2025 vs. dic. 2024)	−0,21 % May. 2025 mensual	Costos con tendencia estabilizadora o a la baja: condición favorable para el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste del presente contrato	DANE – ICOCED, may. 2025
Perspectiva 2026 (recuperación sectorial)Proyección CAMACOL	Recuperación incipiente condicionada a: reducción tasas de interés, ejecución PND y PNEE. PIB edificaciones proyectado +0,9 % en 2025 según CAMACOL. Mayor dinamismo esperado en 2026	Lanzamientos vivienda +17,8 % (feb. 2025 – ene. 2026). Ventas +12,2 %. Iniciaciones: −17,8 % (aún negativas en 12 meses). No residencial: en proceso de estabilización desde base baja	+12,2 % Ventas 12m	Mayor disponibilidad de contratistas y mejores precios para contratación pública en 2026. Oportunidad estratégica para reactivar inversión en obras de mantenimiento y urbanismo institucional	CAMACOL – Tablas Coyuntura, ene. 2026 CAMACOL – Perspectivas 2026

Fuentes verificadas: DANE – Estadística de Licencias de Construcción (ELIC), agosto 2025 · DANE – Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), mayo 2025 · DANE – Cuentas Nacionales, Q3-2025 · CAMACOL, Datos que Construyen "Segmento no residencial: presente en descenso, perspectivas de repunte futuro", 29 de septiembre de 2025 · CAMACOL, Tablas de Coyuntura – Unidades, enero 2026 · Ministerio de Educación Nacional, comunicados 2025 · DNP – Bitácora PGN 2025-I · SECOP II – histórico de procesos similares 2022–2025 · CCB – RUP, consulta marzo 2026. Corte de información: marzo de 2026.

COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO.

Adquisiciones Previas de La Entidad: La Registraduría Nacional del Estado Civil celebró contratos en las vigencias 2025, con objeto similar al contractual, relacionados a continuación:

AMAZONAS	ANTIOQUIA	ATLANTICO	BOGOTÁ D.C	LA GUAJIRA	VALLE DEL CAUCA
094-2025	086-2025	087-2025	130-2025	073-2025	089-2025
LETICIA	**MEDELLÍN**	**BARRANQUILLA**	**SEDE CENTRAL CAN**	**RIOHACHA**	**CALI**
$ 475.990.805	$ 478.500.658	$ 872.969.468	$ 626.554.671	$ 577.438.747	$ 721.235.795

VERIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y EMPRESA PRIVADA.

Con el propósito de establecer referentes de mercado para el presente proceso de contratación, se realizó consulta en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública –SECOP II–, identificando procesos contractuales con objetos similares adelantados por otras entidades públicas. Como resultado de dicha consulta, se evidenció que las entidades del Estado celebran contratos con características afines al objeto del presente proceso; no obstante, las especificaciones técnicas definidas en cada uno de ellos difieren entre sí, en atención a las necesidades particulares, las condiciones técnicas y los requerimientos propios de cada entidad contratante.

De los procesos consultados se verificó que todos fueron debidamente celebrados y adjudicados conforme a la normativa vigente en materia de contratación estatal, sin que se evidenciaran novedades, incumplimientos o situaciones de impacto que afectaran su ejecución normal. Lo anterior permite concluir que existe un mercado activo y competitivo para el objeto contractual requerido, constituyendo un referente válido para la estimación del valor del presente proceso, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

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

Entidad estatal	Objeto del contrato	Modalidad de selección	Estado	Valor aprox. (COP)	Año	Verificación SECOP
Alcaldía de Cali	Mejoramiento de parqueaderos internos en	Selección Abreviada – Menor Cuantía	Adjudicado	$420.000.000	2025	SECOP II Buscar proceso ↗

	escenarios deportivos					
Universidad Distrital	Adecuación de parqueaderos internos para accesibilidad	Selección Abreviada – Menor Cuantía	Adjudicado	$350.000.000	2024	SECOP II Buscar proceso ↗
Alcaldía de Pasto	Reparación de parqueaderos internos en sedes administrativas	Selección Abreviada – Menor Cuantía	Adjudicado	$280.000.000	2025	SECOP II Buscar proceso ↗
Gobernación de Nariño	Mantenimiento y señalización de parqueaderos internos	Selección Abreviada – Menor Cuantía	Adjudicado	$490.000.000	2023	SECOP II Buscar proceso ↗
Alcaldía de Manizales	Obras de mejoramiento de parqueaderos internos en centros culturales	Selección Abreviada – Menor Cuantía	Adjudicado	$310.000.000	2024	SECOP II Buscar proceso ↗

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Terminar 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 tres entidades, de igual forma, 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 llevar a cabo, las cuales podrían servir de referencia para el estudio,

Dichas empresas se mencionan a continuación:

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 **TRESCIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS ($$308.000.998) M/CTE** incluido AIU e IVA sobre la utilidad**,** los cuales equivalen a **175,91 SMLMV** de la actual vigencia, exigidas a nivel Nacional, municipal y/o Departamental.

SEDE	VALOR
Registraduría Nacional Del Estado Civil Sede Central – Can	**$ 308.000.998**
TOTAL	**$ 308.000 998**

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.

Para aquellos servicios e ítems adicionales que no se encuentran incluidos en CONSTRUDATA, se realizó un estudio de mercado de la oferta, mediante la solicitud

y análisis de varias cotizaciones a proveedores especializados. Como resultado de este ejercicio, se determinó el valor de referencia de cada ítem con base en el promedio de las cotizaciones obtenidas, garantizando que los precios estimados reflejen las condiciones actuales del mercado y respondan a criterios de objetividad, transparencia y razonabilidad en la estructuración del presupuesto oficial.

En consecuencia, el presupuesto estimado para la contratación corresponde a la integración de los valores obtenidos mediante CONSTRUDATA para los ítems existentes en dicha herramienta y de los valores resultantes del estudio de mercado para los servicios e ítems no contemplados en la misma, conforme se relaciona a continuación.

Las propuestas analizadas presentan una dispersión de precios que permite identificar un rango de mercado representativo para la ejecución de las actividades requeridas. Al comparar los valores unitarios de maquinaria y actividades principales, se evidencia que la mayoría de los costos se concentran dentro de márgenes razonables para el sector de obras civiles y mejoramiento de superficies urbanas.

En términos generales, el mercado refleja una tendencia de precios consistente para la contratación de actividades de reciclado de pavimento y utilización de maquinaria pesada, evidenciando que los costos directos del servicio constituyen el principal componente económico de la contratación.

Anexo: cotizaciones de estudio

PRESUPUESTO.

ITEM	ACTIVIDAD	UN	CANT	Vr. Unitario de referencia	Vr. Total
1,0	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1,1	CORTE, REMOCIÓN DE RAICES MAYORES A 2M/DIAMETRO	GLB	1,00	$ 500.000,00	$ 500.000,00
1,2	RETIRO Y DISPOSICION FINAL A ESCOMBRERA EN VEHICULO AUTOMOTOR HASTA 20 KM	M3/KM	250,00	$ 39.950,00	$ 9.987.500,00
1,3	DESMONTE CERRAMIENTO EN MALLA Y PERFILERIA METALICA	ML	120,00	$ 19.300,00	$ 2.316.000,00
1,4	DEMOLICIÓN MANUAL DE ELEMENTOS EN CONCRETO	M3	5,00	$ 231.800,00	$ 1.159.000,00
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 13.962.500,00**
2,0	**MOVIMIENTO DE TIERRAS**				
2,1	EXCAVACION MECANICA EN ZANJA 0-1,5 PARA INSTALACION DE GEODRENES.	M3	80,00	$ 36.880,00	$ 2.950.400,00
2,2	RELLENO, CONFORMACION Y COMPACTACION MECANICA CON MATERIAL DE PRESTAMO O PROVENIENTE DE EXCAVACIONES	M3	70,00	$ 46.650,00	$ 3.265.500,00
2,3	SUSTITUCION CON AFIRMADO SELECCIONADO COMPACTACION MECANICA	M3	45,00	$ 129.500,00	$ 5.827.500,00
2,4	NIVELACION Y COMPACTACION MECANICA	M2	3000,0	$ 2.850,00	$ 8.550.000,00
	TOTAL ACTIVIDADES MOVIMIENTO DE TIERRAS				**$ 20.593.400,00**
3,0	**CIMENTACIÓNES, ESTRUCTURAS Y CONCRETOS**				
3,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE ANDEN EN CONCRETO DE 3000 PSI E= 0.08 M ESCOBILLADO Y DILATADO JUNTA SECA	M2	285,0	$ 52.500,00	$ 14.962.500,00
3,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SOLADO DE LIMPIEZA 2.500 PSI	M3	2	$ 529.300,00	$ 1.058.600,00
3,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CARCAMO A=0.30 M. H=0.20 M. CON REJILLA PREFABRICADA (INCLUYE REJILLA PREFABRICADA CONCRETO)	ML	120,00	$ 109.800,00	$ 13.176.000,00
3,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CUNETA RECTANGULAR EN CONCRETO 3000 PSI A=0.45 M. H=VARIABLE 0.20 A 0.35 M	ML	120,00	$ 93.200,00	$ 11.184.000,00
3,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION BASE DE ARENA DE RIO PARA BORDILLO	M3	3,00	$ 143.200,00	$ 429.600,00
	TOTAL ACTIVIDADES CIMENTACIÓNES, ESTRUCTURAS Y CONCRETOS				**$ 40.810.700,00**
4,0	**INSTALACIONES HIDRÁULICAS**				
4,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA PVC 1/2" AGUA FRIA (RED DE SUMINISTRO) INCLUYE ACCESORIOS PARA SU CORRECTA INSTALACION	ML	180,00	$ 22.500,00	$ 4.050.000,00
4,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CAJA DE INSPECCION 1 * 1 * 1 M. (INCLUYE, CONCRETO 3000 PSI, BASE, CAÑUELA, MARCO EN ANGULO 2 1/2 X 2 1/2 * 3/16" Y TAPA REFORZADA EN PLATINA DE 3 * 3/16" CON PARRILLA EN VARILLA 3/8 CADA 10 CM.).	UNID	3,00	$ 1.565.750,00	$ 4.697.250,00
4,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TUBERIA A LL 160MM TIPO NOVAFORT O SIMILAR. (INCLUYE ACCESORIOS, NIVELACIÓN Y CINTA DE DEMARCACIÓN)	ML	80,00	$ 75.300,00	$ 6.024.000,00
4,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION FILTRO GEODREN PARA DRENAJE (0.50 X 0.80 M.) TUBO DRENAJE CORRUGADO DE 4" CON FILTRO. INCLUYE INCLUYE RELLENO PIEDRA FILTRO, GEOTEXTIL NT 3000	ML	220,00	$ 125.400,00	$ 27.588.000,00
	TOTAL ACTIVIDADES INSTALACIONES HIDRÁULICAS				**$ 42.359.250,00**

5,0	**CARPINTERÍA METÁLICA**					
5,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CAL. 12 DE 2 1/4" X 2 1/4" + ANGULO 3/4 X 1/8" + ANTICORROSIVO + PINTURA, POSTE METALICO GALVANIZADO 2" ,CONCERTINA DIAMETRO 18"ESPIRAL ESPACIADO CADA 20 CM CUCHILLAS EN ACERO INOXIDABLE AISI 430 ESPESOR 0,60MM ANCHO 25MM, PEDESTAL EN CONCRETO. SEGÚN DETALLE.	ML	50,00	$ 325.300,00	$ 16.265.000,00
5,2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ACERO 60.000 PSI (INCLUYE ALAMBRE NEGRO Y FIGURACIÓN)	KG	150,00	$ 7.580,00	$ 1.137.000,00
5,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE EXTENSION EN CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CAL. 12 DE 2 1/4" X 2 1/4" + ANGULO 3/4 X 1/8" + ANTICORROSIVO + PINTURA, TIPO MATE CERRAMIENTO GALVANIZADO 2' x 1.5mm X 6m ,	M2	40	$ 136.200,0	$ 5.448.000,00
5,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ACERO 60.000 PSI PARA TEMPLETES, TIRANTES O CORTAVIENTOS (INCLUYE SOLDADURA, ANTICORROSIVO Y ESMALTE) - PARA REPARACIÓN DE ESTRUCTURAS	KG	200	$ 13.580,0	$ 2.716.000,00
5,5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE BARANDA SEPARACIÓN ZONA CICLAS TUBO REDONDO Ø1½" ACERO NEGRO + TUBO HORIZONTAL Ø1", PINTURA ANTICORROSIVA + ESMALTE COLOR SEÑALIZACIÓN	ML	30,00	$ 130.000,00	$ 3.900.000,00
	TOTAL ACTIVIDADES CARPINTERÍA METÁLICA				**$ 29.466.000,00**

6,0	**INSTALACIONES DE SISTEMA ELECTRICO**					
6,1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMA DE CERCA ELÉCTRICA PERIMETRAL, CONFORMADO POR SEIS (06) HILOS CONDUCTORES SEPARADOS ENTRE SÍ CADA 16 CM, INCLUYENDO EQUIPO ENERGIZADOR CON CONTROL INALÁMBRICO TIPO HAGROY YANEX 1600 Y BATERÍA DE RESPALDO DE 12V – 4AH + ACOMETIDA ELÉCTRICA A 110V, AVISOS DE SEÑALIZACIÓN PREVENTIVA CON PROTECCIÓN UV + PINTURA ANTICORROSIVA Y PINTURA ESMALTE TIPO MATE EN LA ESTRUCTURA METÁLICA	ML	100	$ 53.500,0	$ 5.350.000,00
	TOTAL ACTIVIDADES INSTALACIONES DE SISTEMA ELECTRICO				**$ 5.350.000,00**

7,0	**ZONAS EXTERIORES**					
7,1	SUMINISTRO Y SIEMBRA DE ARBUSTOS ALTURA HASTA 1.50M	UND	170,00	$ 12.000,00	$ 2.040.000,00
7,2	SUMINISTRO Y SIEMBRA DE PASTOS ORNAMENTALES	M2	336,87	$ 6.500,00	$ 2.189.629,00
7,3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION RELLENO CON BASE GRANULAR TIPO INVIAS E=0.12M	M3	30,00	$ 132.000,00	$ 3.960.000,00
7,4	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PINTURA PARA SEÑALIZACIÓN PARQUEADERO	ML	350,00	$ 5.500,00	$ 1.925.000,00
	TOTAL ACTIVIDADES ZONAS EXTERIORES				**$ 10.114.629,00**

8,0	**MEJORAMIENTO VIAL INTERNO**					
8,1	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TOPELLANTAS PREFABRICADO EN CONCRETO CON PINTURA ACRILICA PARA TRAFICO H=15 CM, B=20 CM Y L=50 CM.	UNID	120	$ 62.500,0	$	7.500.000,00
8,1	SUMINISTRO E INSTALACION Y COMPACTACION DE RECICLADO DE PAVIMENTO TRATADO PARA MEJORAMIENTO DE SUPERFICIE O TERMINADO DE CARPETA (Incluye limpieza, perfilado, compactación 7ton, emulsión según especificación y riego de curado)	M3	323,14	$ 183.700,0	$	59.360.710,00
	TOTAL ACTIVIDADES MEJORAMIENTO VIAL INTERNO				**$**	**66.860.710,00**

	Total COSTOS DIRECTOS	**$**	**229.517.189,00**

	COSTOS INDIRECTOS		**Vr. AIU de referencia**	**$**	**229.517.189,00**
% Total Oficial del A.I.U. (28%)		ADMINISTRACIÓN	20%	**$**	**45.903.438,00**
		IMPREVISTOS	2%	**$**	**4.590.344,00**
		UTILIDAD	6%	**$**	**13.771.031,00**
Costo Directo mas Indirecto Incluido A.I.U.				**$**	**293.782.002,00**
I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%)			19%	**$**	**2.616.496,00**
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)				**$**	**296.398.498,00**

9,0	**SERVICIO DE MAQUINARIA AMARILLA**					
9,1	ALQUILER DE MINICARGADOR - VALDE (0,5M3) PARA DESCAPOTE MECANICO E=0.10 M. CON TRANSPORTE (INCLUYE CARGUE)	Dia	5,00	$ 600.000,00	$	3.000.000,00
9,2	ALQUILER DE MINICARGADOR + MARTILLO DEMOLEDOR PARA DESMONTE PLACA DE CONTRAPISO HASTA E=0.20 M Y MAMPOSTERIA Y ESTRUCTURAS EN GNRAL CON TRANSPORTE + (INCLUYE CARGUE DE MATERIAL)	Dia	2,00	$ 600.000,00	$	1.200.000,00
9,3	ALQUILER DE RETROEXCAVADORA ORUGA 40 PARA ZANJAS INCLUYE TRANSPORTES A SITIO	Dia	2,00	$ 900.000,00	$	1.800.000,00
9,4	ALQUILER DE COMPACTADOR 7ton TPO TANDER INCLUYE TRASNPORTE	Dia	3,00	$ 800.000,00	$	2.400.000,00
9,5	ALQUILER DE MONTAGARGAS (INCLUYE TRASNPORTE A SITIO)	Dia	3,00	$ 450.000,00	$	1.350.000,00
	COSTOS DIRECTOS				**$**	**9.750.000,00**
	IVA				**$**	**1.852.500,00**
	TOTAL ACTIVIDADES SERVICIO DE MAQUINARIA AMARILLA + IVA				**$**	**11.602.500,00**

	VALOR TOTAL EJECUCION DE OBRA + MAQUINARIA AMARILLA	**$**	**308.000.998,00**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales del predio la mazorca adjunto a la sede de la **Registraduría Nacional Del Estado Civil Sede Central – Can.**

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	Verificación SECOP
Municipio de Rionegro (Antioquia)	SAMC-OB-012-2025	2025	$380.000.000	25%	SECOP II
ICBF – Regional Cundinamarca	ICBF-OBR-RCUN-023-2025	2025	$475.000.000	24%	SECOP II
Alcaldía de Bucaramanga	MC-OBR-031-2025-AMB	2025	$290.500.000	23%	SECOP II
Gobernación del Tolima	SAMC-OB-GT-018-2025	2025	$615.000.000	22%	SECOP II
SENA – Regional Valle	SENA-RV-OBR-007-2025	2025	$198.000.000	22%	SECOP II
TOTAL, RANGO AIU					**23%**

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.

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.

Proyectó: Jose Frank Lozano Buitrago – Profesional Universitario grupo 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., 2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Cuentas Nacionales Departamentales. Resultados preliminares.
Bogotá D.C., 2024–2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-departamentales

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Indicadores económicos alrededor de la construcción.
Bogotá D.C., 2025.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
Índice de Precios al Consumidor (IPC). Boletines técnicos.
Bogotá D.C., 2025–2026.
Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

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 – Departamento de Casanare.
Bogotá D.C., 2024.
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