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.

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 las siguientes actividades para la adecuación y mantenimiento de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO (BOLIVAR):**

Las actividades contempladas para la sede de la Registraduría Municipal de San Estanislao (Bolivar), son las siguientes:

- Limpieza de canales, bajantes de aguas lluvias incluye cargue y retiro de sobrantes.
- Inspección, revisión, destape y limpieza de red hidrosanitaria y sifones existentes.
- Desmonte de cielo raso, incluye estructura cargue y retiro.
- Recorrido cubierto en teja.
- Suministro e instalación de cielorraso liso drywall antihumedad 1/2” masilla, lijada, pintura y perforaciones para las lámparas.
- Mantenimiento puertas existentes (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)
- Estuco plástico impermeabilizante, sobre muros interiores
- Resane, lijada y pintura 3 manos interior o bajo placa, con vinilo igual o superior a viniltex
- 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.

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 94°, 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 4.39**.** 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 e 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:

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO

	Actividad	UN	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
	Costos directos				
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
1,01	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
01.01.01	LIMPIEZA DE CANALES,BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE SOBRANTES	M	10,00	$ 36.338,00	$ 363.380,00
01.01.02	INSPECCIÓN, REVISIÓN,DESTAPE Y LIMPIEZA DE RED HIDROSANITARIA Y SIFONES EXISTENTES.	ML	1	$ 146.503,00	$ 146.503,00
01.01.03	DESMONTE DE CIELO RASO, INCLUYE ESTRUCTURA CARGUE Y RETIRO.	M2	37	$ 18.844,00	$ 697.228,00
	TOTAL ACTIVIDADES PRELIMINARES				
	TOTAL ACTIVIDADES PRELIMINARES				**$ 1.207.111,00**
2	**CUBIERTAS**				
2,01	**CUBIERTAS**				
02.01.01	RECORRIDO CUBIERTA EN TEJA	M2	20,00	$ 26.737,00	$ 534.740,00
	TOTAL ACTIVIDADES CUBIERTAS				
	TOTAL ACTIVIDADES CUBIERTAS				**$ 534.740,00**

3	**CIELO RASO**					
3,01	**CIELO RASO**					
03.01.01	SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELORRASO LISO DRYWALL ANTIHUMEDAD 1/2" MASILLA, LIJADA, PINTURA Y PERFORACIONES PARA LAS LÁMPARAS.	M2	27,15	$ 95.026,00	$ 2.579.931,44
	TOTAL CUBIERTAS				
	TOTAL CUBIERTAS				**$ 2.579.931,44**
4	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
4,01	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
04.01.01	MANTENIMIENTO PUERTAS EXISTENTES (incluye cambio de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento)	UN	2	$ 71.009,00	$ 142.018,00
	TOTAL CARPINTERÍA METÁLICA				
	TOTALCARPINTERÍA METÁLICA				**$ 142.018,00**
5	**PINTURA**				
5,01	**PINTURA**				
05.01.01	ESTUCO PLASTICO IMPERMEABILIZANTE, SOBRE MUROS INTERIORES	M2	29	$ 26.749,00	$ 775.721,00
05.01.02	RESANE, LIJADA Y PINTURA 3 MANOS INTERIOR O BAJO PLACA, CON VINILO IGUAL O SUPERIOR A VINILTEX	M2	29	$ 26.942,00	$ 781.318,00
	TOTAL PINTURA				
	TOTAL PINTURA				**$ 1.557.039,00**
6	**RED HIDRAULICA**				
6,01	**RED HIDRAULICA**				
06.01.01	Lavado, desinfección y mantenimiento menor de tanque plástico de almacenamiento de agua potable (<= 1,000 L). Incluye suministro y reposición de accesorios por desgaste: Emison de certificado del lavado y desinfeccion.	UN	1	$ 133.622,00	$ 133.622,00
	TOTAL RED HIDRAULICA				
	TOTAL RED HIDRAULICA				**$ 133.622,00**
TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$ 6.154.461,44**

SUBTOTAL	$		6.154.461,44
ADMINISTRACIÓN	17%	$	1.046.258,44
IMPREVISTOS	2%	$	123.089,23
UTILIDAD	5%	$	307.723,07
I.V.A / UTILIDAD	19%	$	58.467,38
TOTAL OBRA	$		7.690.000,00

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SAN ESTANISLAO (BOLIVAR).**

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.



JORGE ALBERTO CARDONA MONTOYA
Delegado Departamental del Registrador Nacional –Bolívar
(Encargado de ambos despachos según Resolución No. 6811 del 1 de julio de 2026)

Proyectó: William de Oro Lora
Reviso: Shirley Ramirez Varela
Revisó: Pedro Hernández de la Hoz