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 las sedes en comodato de **LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE LOS PALMITOS**

- Demolición y desmonte de elementos arquitectónicos existentes, incluyendo enchapes de pisos y muros, puertas, aparatos sanitarios, aviso institucional y puntos eléctricos existentes.
- Inspección, revisión, limpieza y adecuación de la red hidrosanitaria existente, incluyendo sifones y tuberías asociadas para garantizar su correcto funcionamiento.
- Revisión, adecuación y renovación de la red eléctrica interior, contemplando instalación de canalizaciones, conductores, salidas eléctricas, interruptores y luminarias LED.

- Suministro e instalación de nuevos aparatos sanitarios, incluyendo sanitario, lavamanos, griferías, accesorios y conexiones hidráulicas y sanitarias requeridas.
- Suministro e instalación de puertas en madera con marcos, cerraduras, herrajes y acabados semilustres.
- Ejecución de revoques, enchapes y acabados arquitectónicos en muros y pisos, incluyendo instalación de cerámica en pisos y revestimientos en baños.
- Aplicación de pintura general en superficies interiores, así como pintura esmalte en puertas, ventanas, rejas y demás elementos metálicos.
- Suministro e instalación de aviso institucional en fachada, elaborado en lona flexible con estructura en perfiles de aluminio.
- Ejecución de aseo general, retiro de escombros y limpieza final de obra para la entrega de las áreas intervenidas en óptimas condiciones de uso.

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 **19,98**. Este proceso de selección se tramitará por la modalidad de Contratación Mínima Cuantía.

2 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 TREINTA Y CINCO MILLONES PESOS M/CTE ($35.000.000)** 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 EN COMODATO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL LOS PALMITOS

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil

ITEM	Actividad	UM	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**				
01.01.01	DESMONTE DE LÁMPARAS DE SOBREPONER, INCRUSTAR O SIMILAR. ALTURA < 3 METROS (INCLUYE ESCALERA CERTIFICADA)	UND	5,00	$ 29.639	148.195
01.01.02	DESMONTE PUNTOS ELÉCTRICOS INCLUYE APARATOS Y CABLE (INCLUYE RETIRO)	UND	5,00	$ 16.716	83.580
01.01.03	DEMOLICIÓN ENCHAPE DE MUROS (INCLUYE RETIRO)	M2	49,40	$ 14.550	718.770
01.01.04	DESMONTE DE AVISO INSTITUCIONAL EXISTENTE	UND	1,00	$ 81.859	81.859
01.01.05	INSPECCIÓN, REVISIÓN Y LIMPIEZA DE SIFONES Y RED HIDROSANITARIA	M	10,00	$ 138.032	1.380.320
01.01.06	DESMONTE CIELO RASO (INCLUYE RETIRO) ALTURA < 3 M	M2	45,00	$ 19.221	864.945
01.01.07	DESMONTE PUERTAS (INCLUYE RETIRO)	UND	1,00	$ 56.393	56.393
01.01.08	DESMONTE APARATOS SANITARIOS (INCLUYE RETIRO)	UND	2,00	$ 77.572	155.144
01.01.09	DEMOLICIÓN MURO MAMPOSTERÍA DE LADRILLO O BLOQUE - INCLUYE RETIRO Y DISPOSICIÓN	M2	8,32	$ 39.237	326.452
	Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**3.815.658**
2	**PINTURAS**				
02.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ESTUCO Y VINILO 3 MANOS SOBRE MURO INTERIOR (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES)	M2	197.87	30.043	5.944.521
02.01.02	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PINTURA ESMALTE PARA PUERTAS, REJAS, VENTANAS Y DEMÁS SUPERFICIES METÁLICAS. INCLUYE FILOS, DILATACIONES Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DURANTE SU EJECUCIÓN	M2	30,00	34.590	1.037.700
02.01.03	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERÁMICA PISO VANCOUVER HIELO 60X60CM O SIMILAR. COLOR CORAL O SHELL SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MORTERO DE PEGA Y/O NIVELACIÓN	M2	5.20	33.592	174.678
	Total PINTURAS				**7.156.899**
3	**CONCRETOS, MORTEROS Y REVOQUES**				
03.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS	M2	42,00	42.375	1.779.750
	Total CONCRETOS, MORTEROS Y REVOQUES				**1.779.750**
4	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
04.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LUMINARIA PANEL LED 18W	UND	1,00	112.124	2.062.400
04.01.02	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LUMINARIA 60X60 LED	UND	4,00	176.289	705.156
04.01.03	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE SALIDA ELÉCTRICA PARA ILUMINACIÓN INTERIOR, INCLUYE EL CABLEADO ELÉCTRICO PARA SU BUEN FUNCIONAMIENTO Y ESTOS CONECTADOS AL TABLERO ELÉCTRICO	UND	5,00	46.672	233.360
04.01.04	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO	UND	5,00	187.184	935.920
04.01.05	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE ALAMBRE AISLADO DE RED ELÉCTRICA THHN 12 PARA RED ELÉCTRICA	M	302,95	10.506	3.182.762
04.01.06	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE TUBERÍA PVC CONDUIT 1/2 INSTALADA	M	100,98	27.279	2.754.697
	Total INSTALACIONES ELÉCTRICAS				**7.924.019**

5	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**				
05.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INST. COMBO IGUAL O SUPERIOR TIPO HAPPY II SANITARIO, LAVAMANOS Y ACCESORIOS COLOR BLANCO	UND	1,00	585.241	585.241
	Total INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				**585.241**
6	**INSTALACIONES VARIAS**				
06.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE AVISO INSTITUCIONAL EN LONA FLEXIBLE CON PERFILES EN ALUMINIO, PARA COLOCAR EN LA FACHADA	M2	0,72	211.856	152.536
06.01.02	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE HOJA PUERTA EN MADERA CON SU MARCO, DIFERENTES ANCHOS, (INCLUYE MARCO, CERRADURA Y ACABADOS SEMILUSTRE)	UND	1,00	420.441	420.441
06.01.03	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION PUERTA METÁLICA, LÁMINA COLD ROLLED CAL.20 COM MARCO SENCILLO (INCLUYE ANTICORROSIVO + PINTURA ACEITE + MARCO EM LAMINA CAL.20 CARGADOS EN CONCRETO). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE (CHAPA ENTRADA) ANCHO HASTA 1.0M	UND	1.00	614.450	614.450
	Total INSTALACIONES VARIAS				**1.187.427**
7	**CIELOS RASOS**				
07.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CIELORRASO PVC LAMINAS BLANCO MATE (POLICLORURO DE VINILO) INCLUYE ESTRUCTURA Y DEMÁS ELEMENTOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN	M2	45.00	78.415	3.528.675
	Total CIELO RASOS				**3.528.675**
8	**MUROS**				
08.01.01	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION A TODO COSTO DE MURO EM SUPERBOARD 8 MM PINTADO Y TERMINADO (DOS CARAS). INCLUYE PERFILERIA Y TODO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN.	M2	6.00	148.977	893.862
	Total MUROS				**893.862**
TOTAL COSTOS DIRECTOS					**26.871.531**
COSTO INDIRECTOS					
9	**OTROS**				
09,01,01	ASEO GENERAL	**GBL**	**1,00**	230.839	**230.839**
TOTAL OTROS					**230.839**
COSTOS INDIRECTOS					**230.839**

Costos indirectos			
ADMINISTRACION	**20.00%**	$	5.420.474
IMPREVISTOS	**2.00%**	$	542.047
UTILIDAD	**6.00%**	$	1.626.142
Costo directo Incluido A.I.U. (28%)		**$**	**34.691.033**
I.V.A. / UTILIDAD	**19.00%**	$	308.967
Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)		**$**	**35.000.000**

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sedes en comodato de **LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE LOS PALMITOS.**

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 AEROESPACIAL COLOMBIANA	048-00-00-B-COFAC	2024	472.043.803	27.16%
MIGRACIÓN COLOMBIA	SAMC-010	2024	337.884.233	30%
ICBF	ICBF-SAMC-005	2024	1.299.229.705	26.80%
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 conclusión, la determinación de un porcentaje de AIU del 28% se calculó entre otros factores, teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la sede; adicionalmente se realizó basado en el promedio utilizado por otras entidades con proyectos similares, se considera una práctica prudente, coherente y justificable, que busca equilibrar la eficiencia en el gasto público con la necesidad de asegurar una adecuada ejecución contractual y fomentar la participación de proponentes competitivos.

Samira Farak M

SAMIRA MARGARITA FARAK MENDOZA - ROBERTO JAVIER MORENO LEDESMA
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en Sucre

Proyectó: LCVergara
Revisó: AMuskus