# 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 SIPÍ**

- DEMOLICIÓN ENCHAPE DE PISOS (INCLUYE RETIRO)
- DEMOLICIÓN MURO EN SUPERBOARD O DRYWALL
- DESMONTE DE VENTANAS TODO TAMAÑO METÁLICAS - MADERA, INCLUIDO VIDRIO Y REJAS. (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN A SITIOS AUTORIZADOS)

**PINTURAS**

- 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)
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PINTURA ESMALTE PARA PUERTAS, REJAS, VENTANAS Y DEMÁS SUPERFICIES METÁLICAS. INCLUYE FILOS, DILATACIONES Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DURANTE SU EJECUCIÓN

**CIELO RASOS**

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN LÁMINAS BLANCO MATE DE PVC. INCLUYE ESTRUCTURA METÁLICA, PERIMETRALES Y HASTA 2 CAJAS DE INSPECCIÓN DE 0.60 X 0.60 CADA 30 M2

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

- DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO). INCLUYE RETIRO
- DESMONTE DE REDES Y CONDUCTOS ELÉCTRICOS. INCLUYE RETIRO
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SALIDA ILUMINACIÓN EN TUBERÍA CONDUIT PVC SCH40 1/2", CABLE N° 12 AWG
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE RED ELÉCTRICA EN 3 # 12 THHN
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE TUBERÍA CONDUIT PVC 1/2"
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA CONDUIT EMT 1/2", CABLE N° 12 AWG
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE LUMINARIA 60X60 LED
- SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERIA CONDUIT EMT 1/2"

**PISOS**

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PISO PORCELANATO GRIS CLARO 60X60CM CAJA 1.8 M2 ACABADO MATE O SIMILAR SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MORTERO DE PEGA Y/O NIVELACIÓN
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN GUARDAESCOBA PISO PORCELANATO GRIS CLARO 60X60CM O SIMILAR H = 10 CM. (INCLUYE BOQUILLA, MORTERO DE PEGA)
- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TABLÓN DE GRES TRADICIÓN LISO 30 X 30 CM. TIPO ALFA O SIMILAR. COLOR MOCCA (INCLUYE BOQUILLA EN GRANITO)

**CONCRETOS, MORTEROS Y REVOQUES**

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS

**MUROS**

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE MURO EN SUPERBOARD 8 MM PINTADO Y TERMINADO (DOS CARAS). INCLUYE PERFILERÍA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN MURO EN BLOQUE Nº5 ARCILLA 30X20X12CM.

**ADECUACIÓN BAÑO**

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PUERTA ENTAMBORADA EN MADEFONDO - TIPO PIZANO ARQUITECTÓNICA O SIMILAR. ANCHO: 0,51 A 0,75 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE EN CANTO DECORATIVO. ACABADO: SEGÚN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE BISAGRAS)

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CALADOS EN CELOSÍA CERÁMICA ACABADO EN GRES DE 20X20X10CM

- SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERÁMICA PARED PLANA BLANCA 30X60 TIPO CM. TIPO CORONA O SIMILAR. COLOR BLANCO (INCLUYE BOQUILLA)

**HONORARIOS**

**ASEO GENERAL**

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 **42,83**. 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 SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($75.000.000)** 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:

**REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL - REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SIPI - CHOCO**

FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil

| ÍTEM | ACTIVIDAD | UN | CANT. | VALOR UNITARIO REFERENCIA | VALOR TOTAL | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | | |
| 1,01 | DEMOLICIÓN ENCHAPE DE PISOS (INCLUYE RETIRO) | M2 | 79,60 | $ 24.658 | $1.962.672 | |
| 1,02 | DEMOLICIÓN MURO EN SUPERBOARD O DRYWALL | M2 | 5,00 | $ 59.857 | $ 299.285 | $ |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,03 | DESMONTE DE VENTANAS TODO TAMAÑO METÁLICAS - MADERA, INCLUIDO VIDRIO Y REJAS. (INCLUYE CARGUE Y RETIRO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN A SITIOS AUTORIZADOS) | M2 | 2,00 | $ 38.404 | $76.808 | $ | - |
| **Total, ACTIVIDADES PRELIMINARES** | | | | | **$ 2.338.765** | | - |
| | | | | | | | |
| **2** | **PINTURAS** | | | | | | |
| 2,01 | 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 | 120,00 | $ 39.743 | $ 4.769.160 | $ | - |
| 2,02 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ESTUCO Y PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR 3 MANOS FACHADAS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO. | M2 | 7,00 | $ 55.424 | $ 387.968 | $ | - |
| 2,03 | 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 | 10,00 | $ 57.106 | $ 571.060 | $ | - |
| **Total, PINTURAS** | | | | | **$ 5.728.188** | | - |
| | | | | | | | |
| **3** | **CIELO RASOS** | | | | | | |
| 3,01 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN LÁMINAS BLANCO MATE DE PVC. INCLUYE ESTRUCTURA METÁLICA, PERIMETRALES Y HASTA 2 CAJAS DE INSPECCIÓN DE 0.60 X 0.60 CADA 30 M2 | M2 | 75,00 | $ 141.006 | $ 10.575.450 | | |
| **Total, CIELO RASOS** | | | | | **$10.575.450** | | |
| | | | | | | | |
| **4** | **INSTALACIONES ELÉCTRICAS** | | | | | | |
| 4,01 | DESMONTE DE PUNTOS ELÉCTRICOS EXISTENTES. (INCLUYE TOMAS, INTERRUPTORES, PLAFONES, CABLEADO). INCLUYE RETIRO | UND | 7,00 | $ 26.404 | $184.828 | | |
| 4,02 | DESMONTE DE REDES Y CONDUCTOS ELÉCTRICOS. INCLUYE RETIRO | M | 20,00 | $ 17.258 | $345.160 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4,03 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SALIDA ILUMINACIÓN EN TUBERÍA CONDUIT PVC SCH40 1/2", CABLE N° 12 AWG | UND | 3,00 | $ 326.191 | $ 978.573 | |
| 4,04 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE RED ELÉCTRICA EN 3 # 12 THHN | M | 97,72 | $ 35.308 | $3.450.392 | |
| 4,05 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE TUBERÍA CONDUIT PVC 1/2" | M | 67,72 | $ 18.499 | $1.252.801 | |
| 4,06 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO EN TUBERÍA CONDUIT EMT 1/2", CABLE N° 12 AWG | UND | 2,00 | $ 345.455 | $690.910 | |
| 4,07 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE LUMINARIA 60X60 LED | UND | 5,00 | $ 192.863 | $ 964.315 | |
| 4,08 | SUMINISTRO E INSTALACION DE TUBERIA CONDUIT EMT 1/2" | M | 30,00 | $ 49.769 | $1.493.070 | |
| **Total, INSTALACIONES ELÉCTRICAS** | | | | | **$ 9.360.049** | |
| | | | | | | |
| **5** | **PISOS** | | | | | |
| 5,01 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PISO PORCELANATO GRIS CLARO 60X60CM CAJA 1.8 M2 ACABADO MATE O SIMILAR SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MORTERO DE PEGA Y/O NIVELACIÓN | M2 | 79,60 | $ 185.651 | $ 14.777.030 | |
| 5,02 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN GUARDAESCOBA PISO PORCELANATO GRIS CLARO 60X60CM O SIMILAR H = 10 CM. (INCLUYE BOQUILLA, MORTERO DE PEGA) | M | 54,00 | $ 36.680 | $ 1.980.720 | |
| 5,03 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TABLÓN DE GRES TRADICIÓN LISO 30 X 30 CM. TIPO ALFA O SIMILAR. COLOR MOCCA (INCLUYE BOQUILLA EN GRANITO) | M2 | 14,00 | $ 152.381 | $ 2.133.334 | |
| **Total, PISOS** | | | | | **$18.891.084** | |
| | | | | | | |
| **6** | **CONCRETOS, MORTEROS Y REVOQUES** | | | | | |
| 6,01 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN REVOQUE LISO MUROS 1:3 IMPERMEABILIZADO (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES) PARA ALTURAS MENORES A 3 METROS | M2 | 12,00 | $ 72.038 | $ 864.456 | |
| **Total, CONCRETOS, MORTEROS Y REVOQUES** | | | | | **$** 864.456 | |
| | | | | | | |
| **7** | **MUROS** | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7,01 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE MURO EN SUPERBOARD 8 MM PINTADO Y TERMINADO (DOS CARAS). INCLUYE PERFILERÍA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN | M2 | 30,00 | $ 275.179 | $ 8.255.370 | |
| 7,02 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN MURO EN BLOQUE Nº5 ARCILLA 30X20X12CM | M2 | 2,00 | $ 127.799 | $ 255.598 | |
| **Total, MUROS** | | | | | **$ 8.510.968** | |
| | | | | | | |
| **8** | **ADECUACIÓN BAÑO** | | | | | |
| 8,01 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PUERTA ENTAMBORADA EN MADEFONDO - TIPO PIZANO ARQUITECTÓNICA O SIMILAR. ANCHO: 0,51 A 0,75 M. ALTO: 1,80 A 2,40 M. HOJA LISA CON MARQUETE EN CANTO DECORATIVO. ACABADO: SEGÚN PINTA SELECCIONADA DE CARTA COLORES MADECOR. (INCLUYE BISAGRAS) | UND | 1,00 | $ 550.581 | $ 550.581 | |
| 8,02 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CALADOS EN CELOSÍA CERÁMICA ACABADO EN GRES DE 20X20X10CM | M2 | 0,33 | $ 786.843 | $ 259.658 | |
| 8,03 | SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERÁMICA PARED PLANA BLANCA 30X60 TIPO CM. TIPO CORONA O SIMILAR. COLOR BLANCO (INCLUYE BOQUILLA) | M2 | 4,00 | $ 186.481 | $ 745.924 | |
| **Total, ADECUACIÓN BAÑO** | | | | | **$ 1.556.163** | |
| **TOTAL, COSTOS DIRECTOS** | | | | | **$ 57.825.123** | |
| | **COSTOS INDIRECTOS** | | | | | |
| **9** | **HONORARIOS** | | | | | |
| 9,01 | ASEO GENERAL | GLB | 1,00 | $ 251.384 | $ 251.384 | |
| **Total, HONORARIOS** | | | | | **$ 251.384** | |
| | | | | | | |
| **SUBTOTAL** | | | | | **$ 58.076.507** | |
| % Total Oficial del A.I.U. (28%) | | ADMINISTRACIÓN | | 20,00% | **$11.615.301** | |
| | | IMPREVISTOS | | 2,00% | **$ 1.161.530** | |
| | | UTILIDAD | | 6,00% | **$3.484.590** | |
| **Costo Directo Incluido A.I.U.** | | | | | **$74.337.928** | |
| I.V.A. (SOBRE LA UTILIDAD 19%) | | | | 19,00% | **$662.072** | |
| **Valor Total del Presupuesto (Incluido A.I.U. e I.V.A. sobre la utilidad)** | | | | | **$75.000.000** | |

Las actividades detalladas en el anterior presupuesto se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades actuales de las sede en comodato de **LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SIPÍ**

**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.

Cordialmente;



**JULIO LUIS BALANTA MINA** **JEFFERSON ELIAS MURILLO MOSQUERA**

Delegados Departamentales del Registrador Nacional del Estado Civi