Fecha de elaboración: **24 de noviembre de 2025**

1. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR.

Se realizó durante la etapa de planeación el estudio de mercado y el análisis del sector desde diferentes perspectivas legal, comercial, financiera, económica y técnica para la contratación cuyo objeto es **MANTENIMIENTO LOCATIVO EDIFICIO LAS AGUAS (CUBIERTAS, CERRAMIENTO, ADECUACIONES LOCALES).** A continuación, se presenta en los siguientes términos:

1.1 Identificación del sector

El objeto de la contratación a adelantar se encuentra en el sector de servicios, o sector terciario, el cual agrupa a los servicios de la sociedad. Es el sector económico que engloba todas aquellas actividades económicas que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

La actividad terciaria consiste en la prestación de servicios a personas o empresas, sin obtener o transformar productos, contribuyendo a la formación del ingreso nacional y del producto nacional; se considera que dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario), para ello a continuación se muestran los sectores, de acuerdo, al CIIU, que identifican el presente proceso con la necesidad:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

De acuerdo con la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas (CIIU) adaptada para Colombia, las empresas que pueden ofrecer los servicios se encuentran clasificadas en la sección “F” denominada “*Construcción*”, división 43 “Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil” en el grupo 439 y la clase 4390 “*Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil”.*

La clase 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil incluye:

Esta clase incluye:

- Las actividades de construcción especializadas en un aspecto común a diferentes tipos de estructuras y que requieren conocimientos o equipo

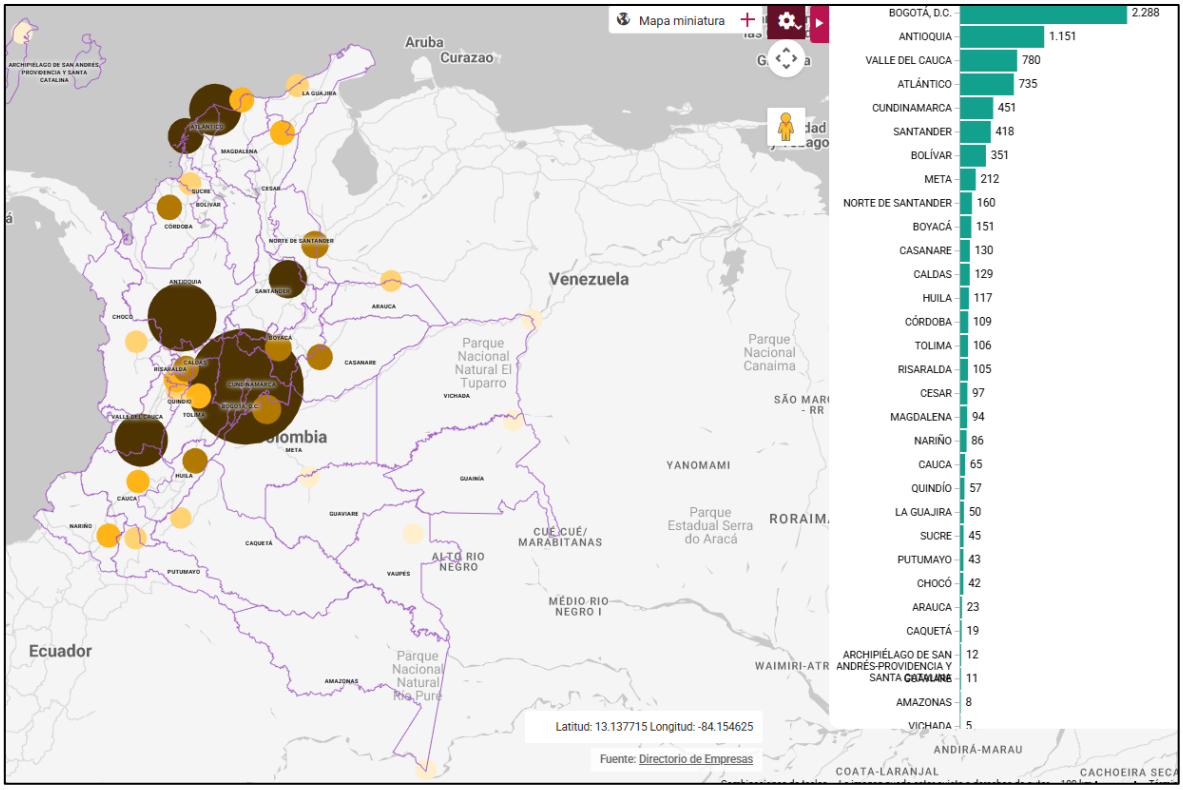
especializados:

- Cimentación, incluida la hincadura de pilotes.
- Obras de aislamiento contra el agua y la humedad.
- Deshumidificación de edificios.
- Profundización de pozos.
- Levantamiento de elementos de acero no fabricados por la propia unidad constructora.
- Curvado de acero.
- Colocación de mampuestos de ladrillo y de piedra.
- Construcción de techos para edificios residenciales.
- Instalación y desmonte de andamios y plataformas de trabajo.
- Construcción de chimeneas y hornos industriales.
- Trabajos en lugares de difícil acceso que requieren la utilización de técnicas de escalada y del equipo correspondiente, como por ejemplo, los trabajos a gran altura en estructuras elevadas.

- Las obras subterráneas.
- La construcción de piscinas.
- La limpieza de exteriores de edificios con vapor, con chorro de arena y con otros medios.
- El alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores.
- La erección o la instalación de estructuras metálicas a partir de piezas de fabricación no propia

En ese sentido, de acuerdo con el Geoportal del DANE, en Colombia existen 8.053 empresas dedicadas a "*Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil*".

Figura. Empresas desagregadas por territorio de acuerdo con datos del DANE.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). *Geovisor directorio de empresas.* Disponible en internet en: https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/ Fecha de consulta: noviembre 24 de 2025

Se puede evidenciar a Bogotá D.C, como el departamento con mayor cantidad de empresas con un total de 2.288 seguido por Antioquia con un total de 1.151 empresas y Valle del Cauca con 780 empresas.

Teniendo como base la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, se logra identificar los productos a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo.

GRUPO	SEGUIMIENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
F	76000000	76110000	76111600	Servicios de limpieza de componentes de edificios

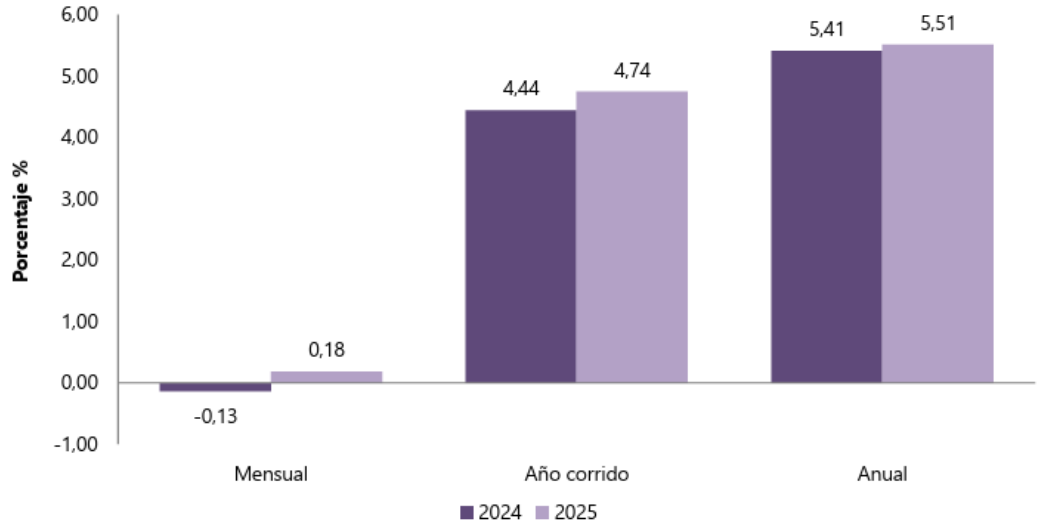
1.2 Contexto Económico:

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este índice es constantemente frecuentado porque participa como base fundamental para el ajuste de otras variables económicas como es el caso del valor del salario mínimo, tal y como se puede evidencia en la siguiente tabla:

VARIACIÓN IPC OCTUBRE 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Octubre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) de agosto de 2025 Disponible en internet en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

En octubre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,18%, la variación año corrido fue 4,74% y la anual 5,51%.

En octubre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,51%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,41%.

El comportamiento mensual del IPC total en octubre de 2025 (0,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,81%) y Salud (0,65%).

Para el presente proceso es fundamental involucrar el indicador del Índice de Precios al Consumidor, por cuanto es una variable macroeconómica que se emplea para actualizar los valores de los bienes y servicios del país.

El indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico y el comportamiento de los precios del mercado por cuanto el consumo de los habitantes del territorio nacional. Los propósitos de uso de la información del IPC se pueden circunscribir en diferentes ámbitos de uso nacional. Principalmente, el índice se usa como factor de ajuste en la determinación de salarios, estados financieros, en la solución de demandas laborales y fiscales. Igualmente, el IPC se emplea para calcular la pérdida de poder adquisitivo de la moneda.

PRODUCTO INTERNO BRUTO

Producto Interno Bruto

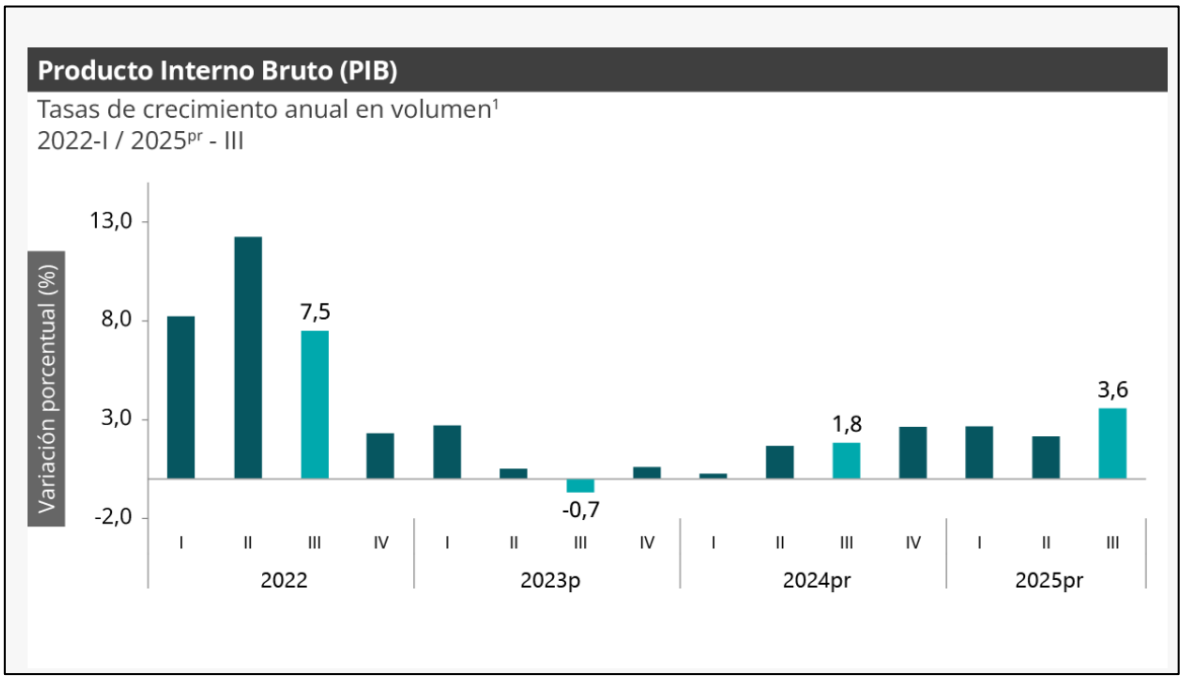
El Producto Interno Bruto (PIB) es una medida que refleja el valor total de todos los bienes y servicios producidos en un país en un período específico, generalmente un año. Es un indicador clave de la salud económica de un país y ayuda a entender su crecimiento y desarrollo.

En un estudio de mercado, el PIB se utiliza para:

1. **Evaluar el tamaño del mercado**: Un PIB más alto suele indicar un mercado más grande y más oportunidades de negocio.
2. **Analizar el crecimiento económico**: La tasa de crecimiento del PIB puede señalar si la economía está en expansión o contracción, lo que afecta las decisiones de inversión.

3. **Identificar tendencias de consumo**: Un PIB en crecimiento puede llevar a un mayor poder adquisitivo entre los consumidores, lo que puede influir en la demanda de productos y servicios.

Información tercer trimestre 2025prEn el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025[pr], respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y en especial para el presente proceso, los efectos macroeconómicos que deriven de esta contratación se verán reflejados posteriormente de manera positiva en el PIB Nacional de la presente vigencia, de tal forma que es un referente de la economía que se debe tener en cuenta en el presente análisis.

Adicionalmente, se precisa que la ICFES contribuye al desarrollo de actividades que fortalecen el producto interno bruto (PIB) del país, teniendo como apoyo la oferta de la industria nacional, que contribuya al desarrollo de la misión del Instituto.

COMPORTAMIENTO DEL DÓLAR (TRM):

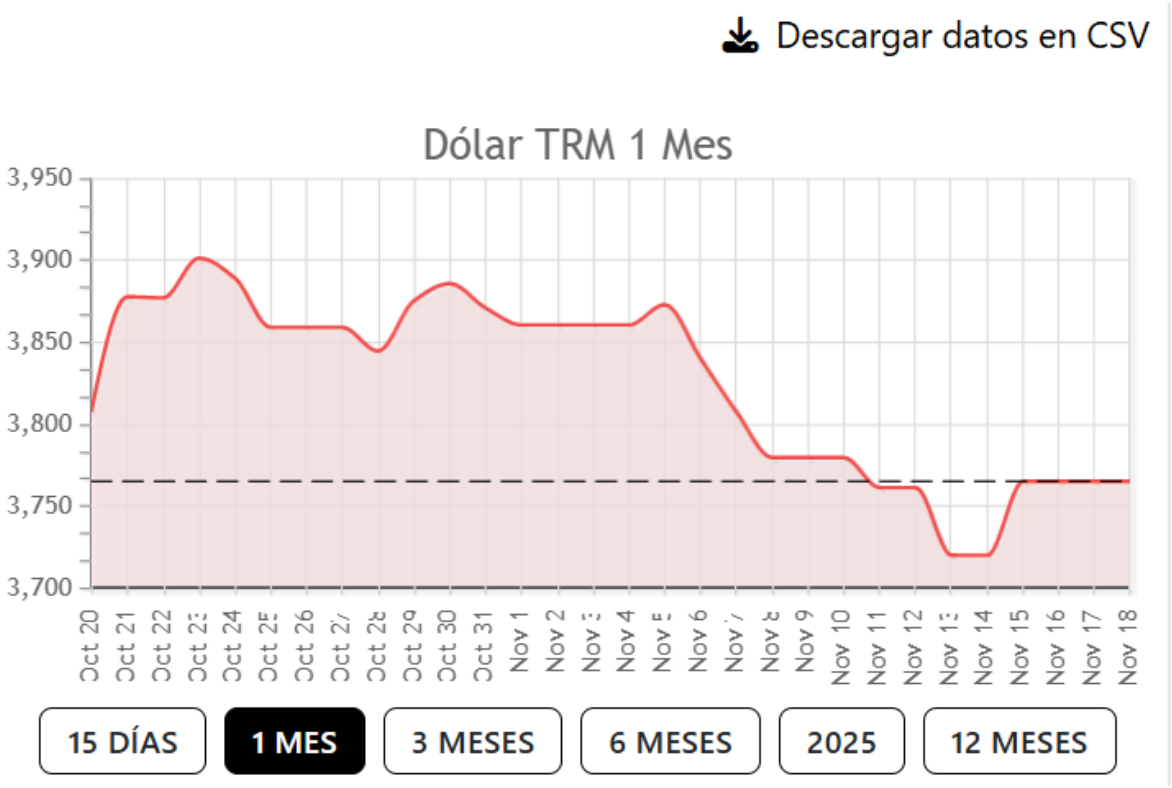
La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas. Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

TRM 18 noviembre de 2025

TCRM: Indicador diario	Unidad	Valor	Vigencia
TRM	COP	3,764.77	15/Nov/2025 - 18/Nov/2025

Fuente:https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/60819/informes-y-cifrascifrasestablecimientos-de-creditoinformacion-periodicadiariatasa-de-cambio-representativa-del-mercado-trm-60819/

Comportamiento TRM en el último mes:



Fuente: https://dolar.wilkinsonpc.com.co/

El comportamiento del dólar es una de las variables que más afectan el sector, ya que al ser servicios intangibles y con un alto grado de inversión extranjera se ve fuertemente correlacionado con los costos de los servicios en términos de moneda internacional.

FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV:

De acuerdo con la necesidad que se pretende suplir por parte del proveedor, es indispensable analizar el incremento que ha tenido el salario mínimo en Colombia y las repercusiones que pueda tener en la selección del contratista (valor por hora de honorarios) y la ejecución del contrato.

Salario Mínimo en Colombia

Año	Salario Mínimo	Auxilio de Transporte
2007	$433.700	$50.800
2008	$461.500	$55.000
2009	$496.900	$59.300
2010	$515.000	$61.500
2011	$535.600	$63.600
2012	$566.700	$67.800
2013	$589.500	$70.500
2014	$616.000	$72.000
2015	$644.350	$74.000
2016	$689.455	$77.700
2017	$737.717	$83.140
2018	$781.242	$88.211
2019	$828.116	$97.032
2020	$887.803	$102.854
2021	$908.526	$106.454
2022	$1.000.000	$117.172
2023	$1.160.000	$140.606
2024	$1.300.000	$162.000
2025	$1.423.500	$200.000

Fuente: Elaboración Propia

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país. Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior.

Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos. Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

1.3 Contexto Técnico:

El Edificio Las Aguas requiere la intervención de diferentes áreas asociadas a la conservación de su infraestructura física, específicamente en componentes de cubiertas, cerramientos y adecuaciones internas de locales, con el fin de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, funcionalidad, protección frente a la humedad y prolongación de la vida útil de los elementos constructivos.

En materia de cubiertas, las necesidades identificadas corresponden principalmente a trabajos de impermeabilización, reparación de fisuras, nivelación de superficies, sellado perimetral y limpieza de sistemas de drenaje. De acuerdo con la experiencia técnica y las recomendaciones emitidas por entidades especializadas en conservación, los procesos de impermeabilización deben iniciar con el retiro del manto existente, la revisión y tratamiento de grietas, la recuperación de pendientes hacia los puntos de desagüe, y la instalación de un manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3 mm. Este tipo de sistema garantiza una mayor durabilidad, adecuada reflectancia térmica, control de filtraciones y resistencia mecánica.

Adicionalmente, el proyecto contempla la ejecución de pruebas de estanqueidad, limpieza de canales y bajantes, así como la intervención de remates perimetrales, mediacañas y elementos verticales donde se requiere tratamiento especializado para prevenir filtraciones recurrentes. Las actividades incluyen también el manejo técnico de residuos provenientes del retiro de manto asfaltico y demás materiales, los cuales deben ser gestionados conforme a la normatividad ambiental vigente para residuos peligrosos –RESPEL–.

En cuanto al cerramiento y adecuaciones de locales, se prevén intervenciones menores y mayores según el estado de los espacios, tales como resanes, reparaciones en muros, impermeabilización puntual, reemplazo o ajuste de materiales deteriorados por humedad o desgaste, adecuaciones para garantizar la funcionalidad de los espacios y corrección de afectaciones generadas a lo largo del tiempo. Estas intervenciones buscan asegurar que las áreas administrativas, operativas y técnicas del edificio mantengan condiciones

adecuadas de operación, especialmente considerando que el Edificio Las Aguas soporta actividades misionales y de apoyo del Icfes.

El desarrollo de estos trabajos exige la participación de un contratista con experiencia comprobada en mantenimiento locativo, impermeabilización de cubiertas e intervenciones en edificaciones institucionales, que cuente con personal idóneo, conocimiento en sistemas de manto asfaltico con foil, manejo seguro de materiales y técnicas de instalación basadas en las instrucciones del fabricante. Igualmente, se requiere que el contratista implemente un plan de gestión ambiental, de seguridad y salud en el trabajo, y de control de calidad, incluyendo la entrega de certificaciones de materiales, informes técnicos, documentación fotográfica y registros de pruebas.

La intervención programada permitirá prevenir filtraciones, mejorar la operatividad del edificio, proteger la infraestructura, evitar deterioros futuros y asegurar la continuidad de las actividades institucionales, todo en concordancia con las buenas prácticas de mantenimiento preventivo y correctivo requeridas para edificaciones de carácter público

1.4 Contexto Legal:

Las actividades relacionadas con impermeabilización, reparación de superficies, manejo de residuos, uso de materiales especializados y ejecución de trabajos en altura deben observar lo establecido en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), regulado por la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 y la normatividad del Ministerio del Trabajo sobre riesgos laborales. El contratista debe garantizar el cumplimiento de las medidas de protección para los trabajadores, así como las condiciones seguras en el desarrollo de las actividades.

En materia ambiental, el proceso debe cumplir las disposiciones relativas al manejo integral de residuos, especialmente aquellos catalogados como residuos peligrosos (RESPEL), conforme a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 —sector ambiente— y la Resolución 1362 de 2007, que regulan el registro, transporte, almacenamiento y disposición final de este tipo de materiales. La impermeabilización con manto asfaltico implica la generación de residuos que requieren tratamiento especializado, lo cual debe ser acreditado mediante certificaciones de disposición final emitidas por gestores autorizados.

Finalmente, al tratarse de una edificación institucional, las actividades de mantenimiento deben observar las normas de construcción y conservación vigentes, entre ellas el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, en aspectos relacionados con reparaciones menores, juntas, sistemas de drenaje y elementos no

estructurales. Así mismo, se deben respetar las directrices técnicas establecidas por el Icfes y las recomendaciones de los fabricantes de los materiales a utilizar, lo cual se integra al expediente contractual para efectos de seguimiento y verificación.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Con el fin de determinar cuáles son las empresas que pueden prestar el servicio requerido, a 26 de noviembre de 2025 se analizó la información disponible en:

- Herramienta de análisis de oferta – Modelo de Abastecimiento Estratégico (Colombia Compra Eficiente).

Por lo anterior, el análisis se realizó con el siguiente código UNSPSC:

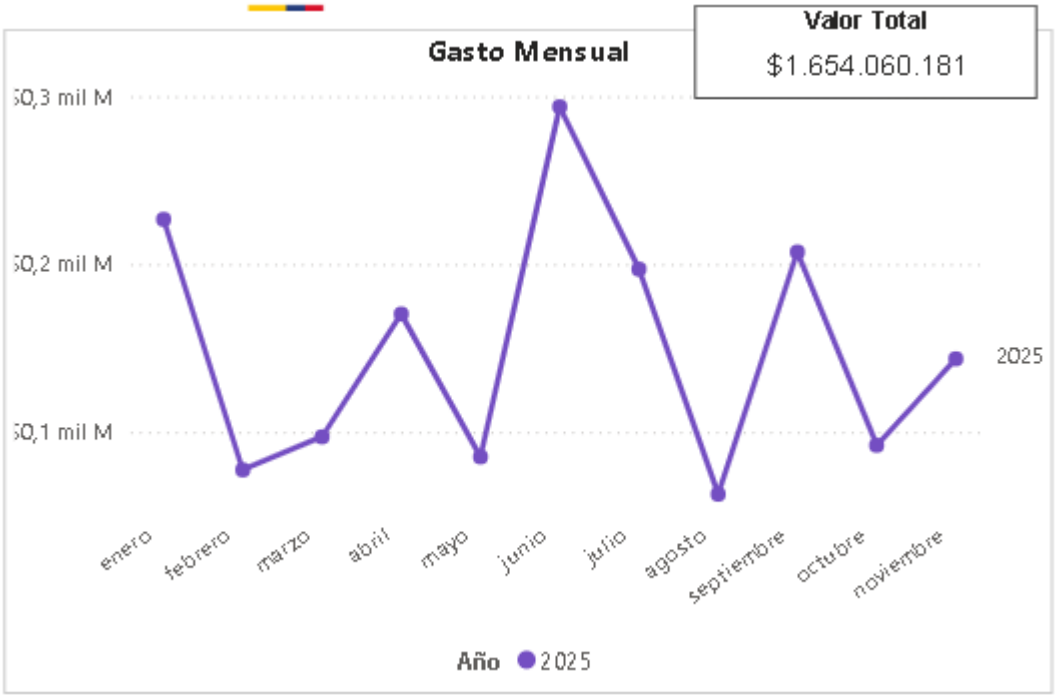
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
76000000	76110000	76111600

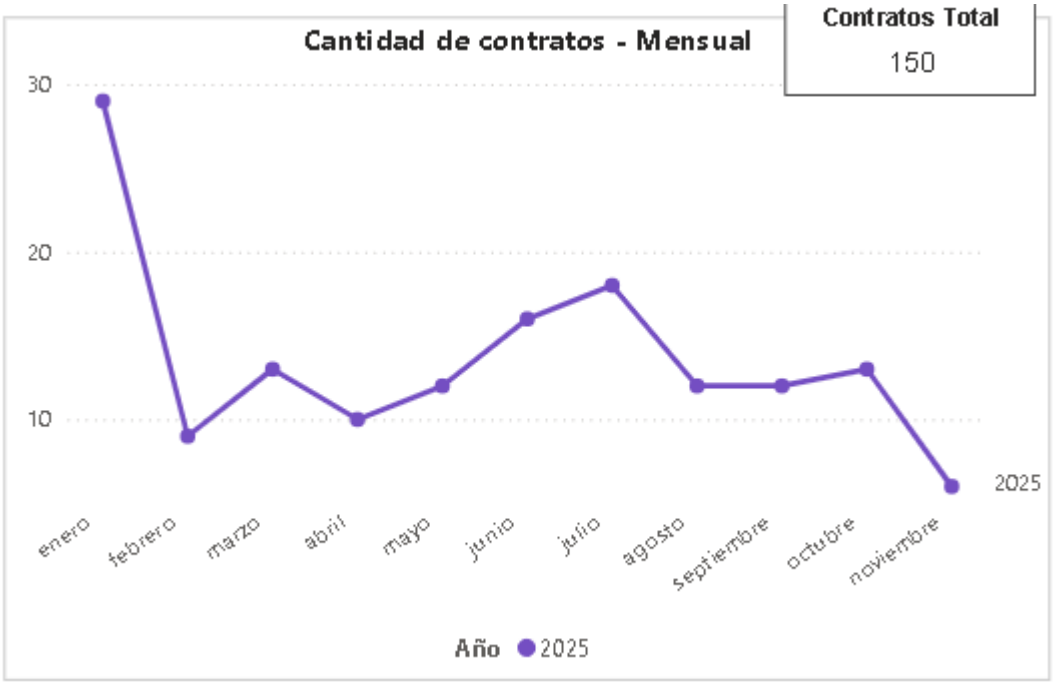
De acuerdo con la información entregada por Colombia Compra Eficiente, se hace un análisis de la oferta en distintos escenarios, a fin de establecer los posibles proveedores que pudiesen estar interesados en acceder al futuro proceso y que están relacionados con los códigos de naciones unidas establecidos.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos, es preciso aclarar que el periodo consultado corresponde del 01 de enero del 2025 al 06 de noviembre de 2025.

- **Herramienta de análisis de oferta – Modelo de Abastecimiento Estratégico (Colombia Compra Eficiente)**

Empleando los códigos de Naciones Unidas, se encuentra en la herramienta de análisis de la oferta del Modelo de Abastecimiento Estratégico para lo transcurrido del año 2025, un valor total de gasto mensual de las entidades públicas de $1.654 millones de pesos para un total de 150 contratos adjudicados en SECOP II:


Gasto Mensual
Valor Total
$1.654.060.181
0,3 mil M
0,2 mil M
0,1 mil M
2025
enero
febrero
marzo
abril
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
octubre
noviembre
Año 2025


Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
150
30
20
10
2025
enero
febrero
marzo
abril
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
octubre
noviembre
Año 2025

Adicionalmente y a partir de consultas realizadas en procesos similares adelantados por otras entidades se estableció una muestra de posibles empresas que pueden satisfacer el bien o servicio requerido para la presente contratación, dichas empresas se mencionan a continuación:

- ALFA OMEGA
- CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES
- TAI CONSTRUCCIONES

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Adquisiciones anteriores del servicio por parte de otras entidades:

El Instituto realizó la búsqueda de procesos con objetos similares a los del presente proceso en el portal de Datos Abiertos y se obtuvo el siguiente resultado:

CONTRATISTA	MARCO FIDEL SUAREZ VEGA	NELCY ESPERANZA GIL MANCIPE
CONTRATANTE	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DE BOLIVAR	ALCALDIA MUNICIPAL DE PAUNA
NRO. DE CONTRATO	GERBOL 013 2025	ACEPTACIÓN DE OFERTA No. CS025 DE 2025
TIPO DE CONTRATO	Prestación de servicios	Prestación de servicios
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Mínima cuantía	Mínima cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA E INSTALACIONES DE LAS OFICINAS DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL BOLIVAR DE LA CONTRALORIA GENERAL DE	ADECUACIONES Y MANTENIMIENTO LOCATIVO EN A LAS INSTALACIONES DE LA COCINA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA TÉCNICA NACIONALIZADA DE PAUNA, BOYACÁ

	LA REPUBLICA - ADECUACIONES DEL AREA DE COMEDOR, MANTENIMIENTO LOCATIVO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INTALACIONES DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL BOLIVAR, SUMINISTRO DE DISPENSADORES DE PAPEL PARA BAÑOS Y ELEMENTOS DE COCINA.	
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	Por demanda	Por demanda
VALOR DEL CONTRATO	$ 73.917.999,68	$ 4.999.642,65
PLAZO DEL CONTRATO	17 dias	1 mes

Adquisiciones anteriores del servicio por parte de la Icfes

A la fecha el Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - Icfes NO ha suscrito contratos con objetos similares los cuales son pertinente analizar.

3. BIENES Y SERVICIOS NACIONALES

Atendiendo lo establecido en el artículo 2 del Decreto 680 de 2021 por medio del cual se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9 de la subsección 2 de la sección 4 del capítulo 2 del título 1 de la parte 2 del libro del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta que en los contratos que deban cumplirse en Colombia, debe realizarse un análisis del porcentaje de participación de los bienes en el presupuesto del proceso de contratación.

Una vez analizado el objeto del presente proceso, se evidencia que no hay participación de bienes nacionales y recae 100% sobre los servicios.

4. APLICABILIDAD DEL DECRETO 248 DE 2021

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.20.1.1.1 del Decreto 248 de 2021 que adicionó la parte 20 al Libro 2 del Decreto 1071 de 2015y teniendo en cuenta el artículo 2.20.1.1.3. que indica: "*Mínimo de Compras públicas de alimentos y suministros de productos agropecuarios a productores agropecuarios locales. Las entidades públicas del nivel nacional, departamental, distrital, municipal, sociedades de economía mixta, y entidades privadas que manejen recursos públicos y operen en el territorio nacional, que contraten, bajo cualquier modalidad, con recursos públicos la adquisición, suministro y entrega de alimentos en cualquiera de sus formas de atención, están en la obligación de adquirir localmente alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios locales y/o a productores de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos del presupuesto de cada entidad destinados a la compra de alimentos.*"

En el presente proceso no aplica la reglamentación anterior, teniendo en cuenta que no se relaciona con compra de alimentos o productos agropecuarios, sino con la prestación de servicios de custodia de archivo

5. ESTUDIO DE MERCADO

5.1 Solicitud de Cotización

Para llevar a cabo el sondeo de mercado, el Instituto, estructuró los documentos que contienen la descripción de las actividades del objeto a contratar y compartió la información vía correo electrónico a las siguientes empresas con plazo límite para contestar la solicitud el día 21 de julio del 2025, por medio de correo electrónico:

- ALFA OMEGA
- CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES
- TAI CONSTRUCCIONES

5.2 Respuestas Recibidas

De las empresas mencionadas anteriormente, dieron respuesta a la solicitud presentada por el Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – Icfes las siguientes empresas:

EMPRESA	VALOR TOTAL COTIZACIÓN
SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA ALFA OMEGA SAS	$143.681.664
CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS	$115.328.916
TAI CONSTRUCCIONES SAS	$111.906.250

5.3 Análisis de las Cotizaciones

- **Análisis Económico**

A continuación, se detallan las cotizaciones recibidas:

- TAI CONSTRUCCIONES SAS

FORMATO DE OFERTA ECONÓMICA					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	Und	Cantidad	Valor unitario	Valor Total
1	Retiro y disposición final del manto impermeable existente y preparación técnica de la superficie.	m2	1.030	$ 9.500	$ 9.785.000
2	Tratamiento técnico de las fisuras y grietas de la placa, perfilado y sellado de fisuras aplicando reparación inmediata (cuando no es necesario efectuar una reparación estructural). Consiste en agrandar la fisura a lo largo de su cara expuesta, llenarla y sellarla con un sellador adecuado.	m2	1.030	$ 2.500	$ 2.575.000
3	Nivelación o recuperación de la pendiente hacia los puntos de desagüe de las terrazas y adecuación de cañuelas, sifones y mediacañas existentes. (incluye aditivos que actúan como puente de adherencia entre el concreto viejo y el mortero nuevo)	m2	515	$ 23.000	$ 11.845.000
4	Suministro e instalación del manto impermeabilizante nuevo (manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3mm - *Lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y AUTOPROTEGIDA por un foil de aluminio gofrado con alma central de polietileno de alta densidad.* Superficie inferior terminada en polietileno antiadherente flameable y terminado en la cara superior del traslapo por una película antiadherente, que se debe retirar manualmente al momento de la instalación, garantizando la correcta adherencia del traslapo asfalto/asfalto entre rollos una vez flameado.	m2	1.030	$ 59.000	$ 60.770.000
5	Limpieza de canales, bajantes y cajas de inpección.	Und	10	$ 175.000	$ 1.750.000
6	Prueba de estanqueidad en cada una de las cubiertas.	Glb	1	$ 2.000.000	$ 2.000.000

7	Plan y documento estratégico de seguimiento que proporciona orientación sobre la gestión de salud, seguridad en el trabajo y medio ambiente para el proyecto, incluye disposición de residuos con certificados.	Glb	1	$ 800.000	$ 800.000
TOTAL COSTO DIRECTOS					**$ 89.525.000**

COSTOS INDIRECTOS	%	VALOR
Administración	12%	$ 10.743.000
Imprevistos	3%	$ 2.685.750
Utilidades	10%	$ 8.952.500

VALOR TOTAL (Costos Directo + Indirecto)	**$**	**111.906.250,00**

- CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS

ÍTE M	DESCRIPCIÓN	Und	Cantidad	Valor unitario	Valor Total
1	Retiro y disposición final del manto impermeable existente y preparación técnica de la superficie.	m2	1.030	$ 11.279	$ 11.617.370
2	Tratamiento técnico de las fisuras y grietas de la placa, perfilado y sellado de fisuras aplicando reparación inmediata (cuando no es necesario efectuar una reparación estructural). Consiste en agrandar la fisura a lo largo de su cara expuesta, llenarla y sellarla con un sellador adecuado.	m2	1.030	$ 4.660	$ 4.799.800
3	Nivelación o recuperación de la pendiente hacia los puntos de desagüe de las terrazas y adecuación de cañuelas, sifones y mediacañas existentes. (incluye aditivos que actúan como puente de adherencia entre el concreto viejo y el mortero nuevo)	m2	515	$ 21.300	$ 10.969.500
4	Suministro e instalación del manto impermeabilizante nuevo (manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3mm - *Lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y AUTOPROTEGIDA por un foil de aluminio gofrado con alma central de polietileno de alta densidad.* Superficie inferior terminada en polietileno antiadherente flameable y terminado en la cara superior del traslapo por una película antiadherente, que se debe retirar manualmente al momento de la instalación, garantizando la correcta adherencia del traslapo asfalto/asfalto entre rollos una vez flameado.	m2	1.030	$ 57.450	$ 59.173.500
5	Limpieza de canales, bajantes y cajas de inpección.	Und	10	$ 150.000	$ 1.500.000
6	Prueba de estanqueidad en cada una de las cubiertas.	Glb	1	$ 1.750.000	$ 1.750.000
7	Plan y documento estratégico de seguimiento que proporciona orientación sobre la gestión de salud, seguridad en el trabajo y medio ambiente para el proyecto, incluye disposición de residuos con certificados.	Glb	1	$ 1.000.000	$ 1.000.000
TOTAL COSTO DIRECTOS					**$ 90.810.170**

COSTOS INDIRECTOS	%	VALOR
Administración	15%	$ 13.621.526
Imprevistos	2%	$ 1.816.203
Utilidades	10%	$ 9.081.017

VALOR TOTAL (Costos Directo + Indirecto)	**$**	**115.328.916,00**

- SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA ALFA OMEGA SAS

ÍTE M	DESCRIPCIÓN	Und	Cantidad	Valor unitario	Valor Total
1	Retiro y disposición final del manto impermeable existente y preparación técnica de la superficie.	m2	1.030	$ 8.610	$ 8.868.300
2	Tratamiento técnico de las fisuras y grietas de la placa, perfilado y sellado de fisuras aplicando reparación inmediata (cuando no es necesario efectuar una reparación estructural). Consiste en agrandar la fisura a lo largo de su cara expuesta, llenarla y sellarla con un sellador adecuado.	m2	1.030	$ 2.888	$ 2.974.125
3	Nivelación o recuperación de la pendiente hacia los puntos de desagüe de las terrazas y adecuación de cañuelas, sifones y mediacañas existentes. (incluye aditivos que actúan como puente de adherencia entre el concreto viejo y el mortero nuevo)	m2	515	$ 22.575	$ 11.626.125
4	Suministro e instalación del manto impermeabilizante nuevo (manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3mm - *Lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y AUTOPROTEGIDA por un foil de aluminio gofrado con alma central de polietileno de alta densidad.* Superficie inferior terminada en polietileno antiadherente flameable y terminado en la cara superior del traslapo por una película antiadherente, que se debe retirar manualmente al momento de la instalación, garantizando la correcta adherencia del traslapo asfalto/asfalto entre rollos una vez flameado.	m2	1.030	$ 78.750	$ 81.112.500
5	Limpieza de canales, bajantes y cajas de inpección.	Und	10	$ 374.850	$ 3.748.500
6	Prueba de estanqueidad en cada una de las cubiertas.	Glb	1	$ 2.940.000	$ 2.940.000
7	Plan y documento estratégico de seguimiento que proporciona orientación sobre la gestión de salud, seguridad en el trabajo y medio ambiente para el proyecto, incluye disposición de residuos con certificados.	Glb	1	$ 981.750	$ 981.750
TOTAL COSTO DIRECTOS					**$ 112.251.300**

COSTOS INDIRECTOS	%	VALOR
Administración	14%	$ 15.715.182
Imprevistos	2%	$ 2.245.026
Utilidades	12%	$ 13.470.156

VALOR TOTAL (Costos Directo + Indirecto)	**$**	**143.681.664,00**

A continuación, presentamos un panorama general de la comparación de las diferentes cotizaciones:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	ALFA OMEGA	CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES	TAI CONSTRUCCIONES
				VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO
1	Retiro y disposición final del manto impermeable existente y preparación técnica de la superficie.	m2	1.030	$ 8.610	$ 11.279	$ 9.500
2	Tratamiento técnico de las fisuras y grietas de la placa, perfilado y sellado de fisuras aplicando reparación inmediata (cuando no es necesario efectuar una reparación estructural). Consiste en agrandar la fisura a lo largo de su cara expuesta, llenarla y sellarla con un sellador adecuado.	m2	1.030	$ 2.888	$ 4.660	$ 2.500
3	Nivelación o recuperación de la pendiente hacia los puntos de desagüe de las terrazas y adecuación de cañuelas, sifones y mediacañas existentes. (incluye aditivos que actúan como puente de adherencia entre el concreto viejo y el mortero nuevo)	m2	515	$ 22.575	$ 21.300	$ 23.000
4	Suministro e instalación del manto impermeabilizante nuevo (manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3mm - *Lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y AUTOPROTEGIDA por un foil de aluminio gofrado con alma central de polietileno de alta densidad.* Superficie inferior terminada en polietileno antiadherente flameable y terminado en la cara superior del traslapo por una película antiadherente, que se debe retirar manualmente al momento de la instalación, garantizando la correcta adherencia del traslapo asfalto/asfalto entre rollos una vez	m2	1.030	$ 78.750	$ 57.450	$ 59.000
5	Limpieza de canales, bajantes y cajas de inpección.	Und	10	$ 374.850	$ 150.000	$ 175.000
6	Prueba de estanqueidad en cada una de las cubiertas.	Glb	1	$ 2.940.000	$ 1.750.000	$ 2.000.000
7	Plan y documento estratégico de seguimiento que proporciona orientación sobre la gestión de salud, seguridad en el trabajo y medio ambiente para el proyecto, incluye disposición de residuos con certificados.	Glb	1	$ 981.750	$ 1.000.000	$ 800.000
TOTAL COSTO DIRECTOS						

COSTOS INDIRECTOS	ALFA OMEGA	CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES	TAI CONSTRUCCIONES
	%	%	%
Administración	14%	15%	12%
Imprevistos	2%	2%	3%
Utilidades	12%	10%	10%

Seguidamente se realizó el análisis para cada uno de los ítems cotizados mediante la medida de tendencia central: media aritmética.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	ALFA OMEGA	CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES	TAI CONSTRUCCIONES	PROMEDIO	VALOR TOTAL
				VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	
1	Retiro y disposición final del manto impermeable existente y preparación técnica de la superficie.	m2	1.030	$ 8.610	$ 11.279	$ 9.500	$ 9.796	$ 10.089.880
2	Tratamiento técnico de las fisuras y grietas de la placa, perfilado y sellado de fisuras aplicando reparación inmediata (cuando no es necesario efectuar una reparación estructural). Consiste en agrandar la fisura a lo largo de su cara expuesta, llenarla y sellarla con un sellador adecuado.	m2	1.030	$ 2.888	$ 4.660	$ 2.500	$ 3.349	$ 3.449.470
3	Nivelación o recuperación de la pendiente hacia los puntos de desagüe de las terrazas y adecuación de cañuelas, sifones y mediacañas existentes. (incluye aditivos que actúan como puente de adherencia entre el concreto viejo y el mortero nuevo)	m2	515	$ 22.575	$ 21.300	$ 23.000	$ 22.292	$ 11.480.380
4	Suministro e instalación del manto impermeabilizante nuevo (manto asfaltico auto protegido con foil de aluminio calibre 3mm - *Lámina impermeabilizante flexible, prefabricada y AUTOPROTEGIDA por un foil de aluminio gofrado con alma central de polietileno de alta densidad.* Superficie inferior terminada en polietileno antiadherente flameable y terminado en la cara superior del traslapo por una película antiadherente, que se debe retirar manualmente al momento de la instalación, garantizando la correcta adherencia del traslapo asfalto/asfalto entre rollos una vez	m2	1.030	$ 78.750	$ 57.450	$ 59.000	$ 65.067	$ 67.019.010
5	Limpieza de canales, bajantes y cajas de inpección.	Und	10	$ 374.850	$ 150.000	$ 175.000	$ 233.283	$ 2.332.830
6	Prueba de estanqueidad en cada una de las cubiertas.	Glb	1	$ 2.940.000	$ 1.750.000	$ 2.000.000	$ 2.230.000	$ 2.230.000
7	Plan y documento estratégico de seguimiento que proporciona orientación sobre la gestión de salud, seguridad en el trabajo y medio ambiente para el proyecto, incluye disposición de residuos con certificados.	Glb	1	$ 981.750	$ 1.000.000	$ 800.000	$ 927.250	$ 927.250
TOTAL COSTO DIRECTOS								**$ 97.528.820**

COSTOS INDIRECTOS	ALFA OMEGA %	CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES %	TAI CONSTRUCCIONES %	PROMEDIO %	VALOR
Administración	14%	15%	12%	14%	$ 13.328.939
Imprevistos	2%	2%	3%	2%	$ 2.275.672
Utilidades	12%	10%	10%	11%	$ 10.403.074

VALOR TOTAL (Costos Directo + Indirecto)	$ 123.536.505,00

Con Base en lo anterior, se establece el presupuesto arrojado por el estudio del mercado es de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCO PESOS M/CTE ($ 123.536.505)**.

- **Análisis Técnico**

En cumplimiento del Principio de Selección Objetiva, resulta necesario analizar las condiciones de idoneidad y experiencia del potencial Contratista. Esto busca asegurar que el elegido posea las capacidades operativas y administrativas adecuadas y el conocimiento pertinente para garantizar que la ejecución del contrato sea satisfactoria y se ajuste a los requerimientos establecidos.

Es así, que una vez revisada la documentación aportada por CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS identificada con NIT 900384837 permitió establecer que la empresa cuenta con la capacidad técnica y la trayectoria requeridas.

En este orden de ideas, **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS** cumple con su objeto social el cual guarda relación con las actividades a ejecutar y que cumple con todos los criterios y requisitos legales. Además, la empresa posee la experiencia y capacidad técnica y operativa que aseguran su idoneidad.

Por lo tanto, se cumplen los fundamentos jurídicos necesarios para contratar el **MANTENIMIENTO LOCATIVO EDIFICIO LAS AGUAS (CUBIERTAS, CERRAMIENTO, ADECUACIONES LOCALES).** La cotización de CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS fue presentada dentro del marco de un Estudio de Mercado, lo cual garantiza que los precios son competitivos y están alineados con el mercado, permitiendo establecer un presupuesto objetivo y ajustado al alcance contractual. Con base en lo anterior, la Entidad considera viable y pertinente realizar la Contratación Directa mediante un Contrato de obra con CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS dado que ambas partes acreditan todas las condiciones legales y contractuales para formalizar este negocio.

- **Análisis Jurídico**

Con base en la documentación entregada por **CONSTRUIMPERMEABILIZACIONES SAS**, se procede a la verificación jurídica:

CERTIFICADOS	
REQUISITO	**VALIDACIÓN**

Formato único de hoja de vida de persona jurídica - SIGEP	Cumple
Copia del documento de identidad (cédula de ciudadanía o el que corresponda) del Representante Legal	Cumple
Copia de Libreta militar (Obligatorio para hombres menores de 50 años) o certificación de servicio militar)	NO APLICA
Certificado de Existencia y Representación Legal	Cumple
Autorización de la Junta o órgano competente, para suscribir contratos si existe algún tipo de limitación para ello.	No aplica
Certificado de consulta de antecedentes de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República (Persona Jurídica y Representante Legal).	Cumple
Certificado de consulta de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación (Persona Jurídica y Representante Legal)	Cumple
Certificado de consulta de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional de Colombia (Representante Legal).	Cumple
Certificado del Registro de Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional de Colombia (Representante Legal).	Cumple
Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones Min Tic (Representante Legal).	Cumple
Registro único Tributario – RUT	Cumple
Certificación Bancaria	Cumple
Certificado paz y salvo seguridad social y parafiscales.	Cumple
Certificado de declaración consanguinidad afinidad.	Cumple

Certificado de declaración de inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de intereses.	Cumple

5.4 Valor del presupuesto

El presupuesto estimado arrojado del presente estudio de mercado es de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCO PESOS M/CTE ($ 123.536.505),** Incluido tributos y demás costos directos e indirectos a que haya lugar y que se ocasionen con la celebración del contrato.

El presente documento se firma el **01** de **12 de 2025**

DAVID FERNANDO DIAZ PALACIO
Subdirector de Abastecimiento y servicios Generales

Elaboró: Malorin Elena Plata Pérez – Contratista SAYSG
Elaboró: Guillermo Andrés Londoño Ruiz – Contratista SAYSG