

25- 05 – 2026

OBJETO: “CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN, ADECUACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LOS LOCALES COMERCIALES SOBRE LA CARRERA 13 DEL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA, BAJO LA MODALIDAD DE PRECIO GLOBAL FIJO POR UNIDAD FUNCIONAL, INCLUYENDO EL SUMINISTRO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, EQUIPOS Y TODAS LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA SU ADECUADA OPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO”.

1. ACUERDO MARCO DE PRECIOS:

En cumplimiento del párrafo 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 41 de la ley 1955 de 2019, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.2.7, modificado por el artículo 1 del Decreto 310 del 25 de marzo de 2021, establecen la procedencia de los acuerdos marco de precios a las Entidades del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, obligando a adquirir los bienes de características técnicas uniformes de común utilización a través de los acuerdos de marco previamente justificados, diseñados, organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente.

En esa medida y conforme a la revisión efectuada en el link <https://operaciones.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/acuerdos-marco> a la proyección del presente análisis de presupuesto, no existe un acuerdo marco vigente que cuente con todas las especificaciones técnicas solicitadas por la Entidad, por lo cual no es posible adquirir los elementos objeto del presente proceso por el acuerdo marco anteriormente mencionado.

OTROS INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

1. Dotaciones Escolares III.
2. Instrumento de Agregación de Demanda para compras a la Economía Popular – Consumibles de Impresión.
3. Instrumento de Agregación de demanda para los Servicios Exclusivos del Operador Postal Oficial.
4. Catálogo de Café Social proveniente de Pequeños Productores.
5. Catálogo para la Adquisición de Canastas Populares de Productos Agropecuarios en el Departamento de Nariño.
6. Instrumento de Agregación de Demanda para compras a MiPyme hasta por el monto de la mínima cuantía.
7. Catálogo de Materiales de Construcción y Ferretería derivado del IAD MIPYMES.
8. IAD para el Suministro de alimentos para la operación del Programa de Alimentación Escolar – PAE por parte de la Secretaria de Educación del Distrito – SED 4ta Generación.
9. IAD Servicio de Recepción, Almacenamiento, Ensamble y Distribución de Refrigerios Escolares IV.
10. IAD Servicios Financieros III.
11. Instrumento de Agregación de Demanda para la Compraventa y/o suministro de Material Vegetal de Propagación.

12. Instrumento de Agregación de Demanda para contratar el Servicio de Transporte por Vuelos Chárter.
13. Catálogo ayudas humanitarias – IAD Emergencia COVID-19.
14. Instrumento de Agregación de Demanda Emergencia COVID-19.
15. Adquisición de Medicamentos de Control Especial de Monopolio del Estado II.
16. Catálogo Cadena de Frío – IAD Emergencia COVID-19.
17. IAD Servicio de Recepción Almacenamiento Ensamble y Distribución de Refrigerios Escolares para la Operación del PAE III.
18. IAD para el suministro de alimentos para la operación del PAE por parte de Secretaría de Educación del Distrito III.
19. IAD de Servicios Postales de Pago.
20. Catálogo para elementos de emergencia y material pedagógico para entidades del sector educativo – IAD Emergencia COVID-19.
21. Software por catálogo.
22. IAD Servicios financieros II.
23. IAD para el suministro de alimentos para la operación del PAE por parte de la SED.
24. Servicios Renata.
25. Almacenamiento, ensamble y distribución de refrigerios escolares en Bogotá II.
26. Video-vigilancia ciudadana.
27. Servicio de almacenamiento, ensamble y distribución de refrigerios escolares en Bogotá PAE.
28. Edición y distribución de material pedagógico.
29. Acceso a banda ancha en municipios.
30. PAE.
31. Servicios financieros.
32. ArcGIS.
33. Servicios Oracle.

Conforme a la revisión efectuada en el link <https://colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/agregacion-de-demanda-especifica> la fecha de proyección del presente Análisis de Presupuesto NO existe un Instrumentos de Agregación de Demanda que puedan suplir con el objeto y especificaciones técnicas descritas en la presente necesidad.

GRANDES SUPERFICIES: A través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano se puede hacer la compra de los siguientes productos:

1. Alimentos.
2. Aseo y limpieza.
3. Automotores.
4. Cuidado personal.
5. Electrodomésticos y tecnología.
6. Ferretería.
7. Juguetería y artículos deportivos.
8. Muebles y lencería.
9. Papelería.

Conforme a la revisión efectuada en el link <https://colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/grandes-superficies>, a la fecha de proyección del presente Análisis de Presupuesto NO existen grandes almacenes que puedan suplir con el objeto y especificaciones técnicas descritas en la presente necesidad.

2. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN (CDP) DE ACUERDO CON LA DISTRIBUCIÓN DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

El Gobierno Nacional mediante Decreto No. 1477 del 30 de diciembre de 2025 "Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2026, se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos" liquidó el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2026.

El presupuesto asignado para la presente contratación se encuentra a cargo al Plan Anual de Adquisiciones de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares para la vigencia 2026, Así mismo, por valor **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$1.378.611.624), INCLUIDO AUI E IVA (Según Aplique)** con el rubro **C-1599-0100-3-20109G-1599016-02 – ADQUIS. DE BYS - VALOR BLOQUEADO SEDES MANTENIDAS - MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE CREMIL EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA (CIT) BOGOTÁ.** respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 14926 del 06 de enero de 2026, expedido por la Subdirección Financiera y distribuido en los siguientes rubros presupuestales:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	RECURSO	FUENTE – SITUACIÓN	VALOR	VALOR POR UTILIZAR
C-1599-0100-3-20109G-1599016-02	ADQUIS. DE BYS - VALOR BLOQUEADO SEDES MANTENIDAS - MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE CREMIL EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA (CIT) BOGOTÁ.	PROPIOS	21 - CSF	\$ 1.378.611.624	\$ 1.328.273.524

3. PRECIOS HISTÓRICOS DEL BIEN Y/O SERVICIO REQUERIDO:

Para el análisis del presente proceso, no se han considerado datos históricos debido a la inexistencia de precedentes con características técnicas similares.

4. ESTUDIO DE MERCADO:

En virtud de las líneas de acción para la prevención de corrupción en la contratación pública (Artículo 2.1.4.3.2.1. Prevención de corrupción en la contratación pública- literal c del Decreto 1081 de 2015, modificado por el decreto 1600 2024.) Se elabora el análisis de mercado para fijar los precios, realizando un estudio público y abierto y un análisis comparativo de los precios de referencia buscando alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto.

En consideración a lo indicado, se publicó la SOLICITUD DE INFORMACIÓN A PROVEEDORES a través de la plataforma SECOP II la cual es publica, invitando de manera abierta a todos los proveedores inscritos bajo los códigos UNSPSC en los que se clasifican los bienes y/o servicios a adquirir.

Mediante el desarrollo del presente estudio de mercado se deja constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para fijarlo y la justificación de esa elección.

4.1 SOLICITUD DE INFORMACIÓN A PROVEEDORES – SECOP II:

La Entidad realizó la exploración de mercado mediante la solicitud de cotizaciones a través de la plataforma del SECOP II SIP-044-2026 de Fecha de publicación 24/04/2026.

De conformidad con la solicitud de información a proveedores SIP-044-2026 se refleja:



A través de la solicitud de información a proveedores se obtuvo Tres (03) cotizaciones de respuesta.

Es importante resaltar que dentro de la solicitud de cotización se señaló: **VALIDEZ DE LA OFERTA:** La cotización deberá presentarse con vigencia de 90 días

4.2 VERIFICACION DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LOS COTIZANTES

Dando aplicación a las líneas de acción para la prevención de corrupción en la contratación pública (Artículo 2.1.4.3.2.1. Prevención de corrupción en la contratación pública- literal c del Decreto 1081 de 2015, modificado por el decreto 1600 2024.) Mediante el ANEXO 1 CERTIFICADO NO INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES de la SOLICITUD DE COTIZACIÓN PARA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE MERCADO, el cual se encuentra anexo a los documentos soporte del proceso, se verificó la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que cotizaron, como a continuación se relaciona:

PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA	NUMERO IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA	DE INHABILIDAD E INCOMPATIBILIDAD
------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

THA INGENIERIA SAS

THA INGENIERIA SAS

[Volver a los resultados de búsqueda](#)

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo.

Registro Mercantil

Información general
Actividad económica
Representante legal
Propietario / Establecimiento

<p>Identificación NIT 901830602 - 3</p> <p>Categoría de la Matrícula Sociedad ó persona jurídica principal ó esal</p> <p>Tipo de Sociedad Sociedad comercial</p> <p>Tipo Organización Sociedades por acciones simplificadas sas</p> <p>Cámara de Comercio Bogotá</p> <p>Número de Matrícula 3819681</p>	<p>Fecha de Matrícula 2024/05/10</p> <p>Fecha de Vigencia Indefinido</p> <p>Estado de la matrícula Activa</p> <p>Fecha de renovación 2025/10/29</p> <p>Último año renovado 2025</p> <p>Fecha de Actualización 2025/10/29</p> <p>Emprendimiento Social N</p>
---	--

CIVILPARQ CONSTRUCTORES S.A.S.

CIVILPARQ CONSTRUCTORES SAS

[Volver a los resultados de búsqueda](#)

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo.

Registro Mercantil

Información general
Actividad económica
Representante legal
Propietario / Establecimiento

<p>Identificación NIT 900468569 - 3</p> <p>Categoría de la Matrícula Sociedad ó persona jurídica principal ó esal</p> <p>Tipo de Sociedad Sociedad comercial</p> <p>Tipo Organización Sociedades por acciones simplificadas sas</p> <p>Cámara de Comercio Bogotá</p> <p>Número de Matrícula 2137418</p>	<p>Fecha de Matrícula 2011/09/05</p> <p>Fecha de Vigencia Indefinido</p> <p>Estado de la matrícula Activa</p> <p>Fecha de renovación 2026/03/30</p> <p>Último año renovado 2026</p> <p>Fecha de Actualización 2026/03/30</p> <p>Emprendimiento Social N</p>
---	--

4.5 COTIZACIONES:

En virtud de lo anterior el comité económico estructurador procedió a consolidar los precios de las cotizaciones allegadas por las mencionadas firmas, como se relaciona a continuación:

		THA INGENIERIA SAS NIT: 901.830.602-3	INGENIERIA V&L SAS NIT: 901408644 - 4	CIVILPARQ CONSTRUCTORES S.A.S NIT.900.466.569-3
1	ITEMS	VALOR	VALOR	VALOR
1.1	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-30 (210,29 m²)</p> <p>Ejecución de obras de modernización del local comercial que incluye: construcción de rampa de accesibilidad con pasamanos, adecuación de baño accesible con reposición de aparatos y acabado, remodelación de cocineta, instalación de piso SPC con guarda escobas, pintura de muros y cielo raso, y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 197.634.300,00	\$ 143.339.502,65	\$ 150.595.231,00
1.2	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-28 (220,00 m²)</p> <p>Modernización del local comercial con desmonte de divisiones internas, construcción de rampa de accesibilidad a nivel inferior con pasamanos, adecuación de baños en diferentes niveles con criterios de accesibilidad, reposición de pasamanos, instalación de piso SPC con guarda escobas y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 199.274.100,00	\$ 149.950.977,57	\$ 165.862.111,00
1.3	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-96 (273,72 m²)</p> <p>Modernización del local que incluye demolición de divisiones internas, restitución de pisos con nivelación, pintura de muros y cielo raso, remodelación de baños con criterios de accesibilidad, reposición de elementos de escaleras, implementación de montacargas, remodelación de cocineta y adecuación de accesos y fachada interna. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 319.413.356	\$ 186.566.279,90	\$ 252.713.263,00
1.4	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-94 (353,42 m²)</p> <p>Modernización del local que incluye restitución de pisos, construcción de rampas de accesibilidad con pasamanos, reposición de cielo raso, pintura general, adecuación de acceso posterior con puerta, demolición de elementos de cocina y remodelación de baños con criterios de accesibilidad. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 298.903.036,00	\$ 240.889.429,50	\$ 278.309.704,00
1.5	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-74 (849,85 m²)</p> <p>Modernización del local de gran área que incluye reposición de cielo raso, restitución de pisos con nivelación, remodelación de cocineta y baños, demolición de divisiones internas, reposición de pasamanos y adecuación de rampa, garantizando condiciones de funcionalidad, seguridad y accesibilidad.</p>	\$ 198.934.820,00	\$ 579.253.810,38	\$ 305.942.600,00
subtotal costo directo		\$ 1.214.159.612,00	\$ 1.300.000.000,00	\$ 1.153.422.909,00
Administración		20%	\$ 242.831.922,40	15%
				\$ 173.013.436,35

Imprevistos	3%	\$ 36.424.788,36
Utilidad	2%	\$ 24.283.192,24
IVA sobre utilidad	19%	\$ 4.613.806,53
Total		\$ 1.522.313.321,53

2%	\$ 23.068.458,18
2%	\$ 23.068.458,18
19%	\$ 4.383.007,05
	\$ 223.533.359,76

5. ANÁLISIS DE LOS VALORES COTIZADOS Y/O HISTÓRICOS:

En consecuencia y con el objetivo de realizar el presupuesto oficial de esta contratación se consideraron las siguientes variables para determinar el valor real del presupuesto para la oferta económica del evento a contratar, realizando análisis verticales y horizontales del estudio de mercado que permitan obtener precios competitivos y equitativos para la entidad y los posibles proveedores.

VER ANEXO: Estudio de mercado archivo Excel

Mediana: Para calcular la Mediana se deben ordenar todos los datos de menor a mayor e identificar el dato que ocupa la posición central. Si el número de datos de la muestra es par, la Mediana es el Promedio de los dos valores centrales y si el número de datos de la muestra es impar, la Mediana es el valor del dato ubicado en la mitad de la muestra. A diferencia de la Media, esta medida no es afectada por datos atípicos, pero tratándose de un resultado de posición o ubicación, se debe utilizar solamente como dato complementario.

Promedio o media aritmética: Es la más usada y se obtiene sumando todos los factores dividiendo por el mismo número de factores. Esta medida es muy sensible a los datos atípicos, ya que un solo dato puede afectar significativamente el cálculo. Cuando en la muestra hay datos atípicos, no se debe usar el promedio o media aritmética.

Media Geométrica: Es una forma de encontrar el «promedio» de varios números positivos, especialmente útil cuando esos números representan tasas de crecimiento o porcentajes. Se utiliza multiplicando todos los números y luego sacando la raíz del producto total, lo que nos da un promedio que refleja mejor los cambios proporcionales

		THA INGENIERIA SAS NIT: 901.830.602-3	INGENIERIA V&L SAS NIT: 901408644-4	CIVILPARQ CONSTRUCTORE S S.A.S NIT.900.466.569-3	ANALISIS COTIZACIONES						
1	ITEMS	VALOR	VALOR	VALOR	PROMEDIO (Unitario)	MEDIA GEOMETRICA (Unitario)	MEDIANA (Unitario)	DESVIACIÓN ESTÁNDAR (Unitario)	DISPERCIÓN PRECIOS (Promedio)	VALOR TOTAL	OBSERVACIONES
1.1	Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-30 (210,29 m ²) Ejecución de obras de modernización del local comercial que incluye: construcción de rampa de accesibilidad con pasamanos, adecuación de baño accesible con reposición de aparatos y acabado, remodelación de cocina, instalación de piso SPC con guarda escobas, pintura de muros y cielo raso, y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación	\$ 197.634.300,00	\$ 143.339.502,65	\$ 150.595.231,00	\$163.856.344,55	\$162.185.918,26	\$150.595.231,00	\$29.476.671	18%	\$ 150.595.231	SE TOMA LA MEDIANA POR VALORES EXTREMOS EN LAS COTIZACIONES

Valores techo de referencia

1	ITEMS	VALOR TOTAL
1.1	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-30 (210,29 m²)</p> <p>Ejecución de obras de modernización del local comercial que incluye: construcción de rampa de accesibilidad con pasamanos, adecuación de baño accesible con reposición de aparatos y acabado, remodelación de cocineta, instalación de piso SPC con guarda escobas, pintura de muros y cielo raso, y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 150.595.231
1.2	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-28 (220,00 m²)</p> <p>Modernización del local comercial con desmonte de divisiones internas, construcción de rampa de accesibilidad a nivel inferior con pasamanos, adecuación de baños en diferentes niveles con criterios de accesibilidad, reposición de pasamanos, instalación de piso SPC con guarda escobas y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 165.862.111
1.3	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-96 (273,72 m²)</p> <p>Modernización del local que incluye demolición de divisiones internas, restitución de pisos con nivelación, pintura de muros y cielo raso, remodelación de baños con criterios de accesibilidad, reposición de elementos de escaleras, implementación de montacargas, remodelación de cocineta y adecuación de accesos y fachada interna. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 252.713.263
1.4	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-94 (353,42 m²)</p> <p>Modernización del local que incluye restitución de pisos, construcción de rampas de accesibilidad con pasamanos, reposición de cielo raso, pintura general, adecuación de acceso posterior con puerta, demolición de elementos de cocina y remodelación de baños con criterios de accesibilidad. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>	\$ 272.700.723
1.5	<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-74 (849,85 m²)</p> <p>Modernización del local de gran área que incluye reposición de cielo raso, restitución de pisos con nivelación, remodelación de cocineta y baños, demolición de divisiones internas, reposición de pasamanos y adecuación de rampa, garantizando condiciones de funcionalidad, seguridad y accesibilidad.</p>	\$ 252.438.710
subtotal costo directo		\$ 1.094.310.038
Administración	18%	\$ 196.975.807
Imprevistos	1%	\$ 10.943.100
Utilidad	2%	\$ 21.886.201
IVA sobre utilidad	19%	\$ 4.158.378

Total

\$ 1.328.273.524

A.I.U. y APU

El proponente adjudicatario deberá adjuntar el cálculo pormenorizado o discriminado del factor de Administración, que incidirá sobre los costos directos según carácter, cuantía y especialización de la obra. Deberá contener todos los costos de administración en los que incurre la organización del proponente para ofertar y desarrollar el objeto del contrato. Dentro de la composición de los costos de administración será obligación del proponente incluir los siguientes aspectos:

- a. Costos de operación de oficina cerramientos provisionales con polisombra y señalización con colombinas y cintas amarillas, gastos de oficina, entrega de información en medio magnético, exámenes médicos ocupacionales con énfasis, certificaciones en alturas 4272 y dotación.
- b. Costo de transportes no incluidos en los costos directos.
- c. Pólizas, timbres, publicación, impuestos, estampillas, retenciones y demás gastos afines que apliquen a la legalización del contrato.
- d. Ensayos de laboratorio para materiales, prueba de resistencia de concretos, prueba de estanqueidad y otras, requeridas para verificar el cumplimiento de las normas técnicas y códigos vigentes.
- e. Personal requerido para ejercer labores técnicas
- f. Personal para la administración, dirección y residencia de la obra.
- g. Costo de prestaciones sociales y aportes parafiscales del personal, de acuerdo con la ley.
- h. Elaboración de planos finales de obra, manuales, etc.

El Proponente con la presentación de la oferta deberá indicar el porcentaje de Administración, imprevisto y la utilidad que pretende recibir por la ejecución del proyecto.

El valor de A.I.U. deberá ser expresado por el proponente en porcentaje (%) y el valor, este no podrá ser superior al 21% del presupuesto oficial. El oferente deberá diligenciar la oferta económica, donde se establezcan los costos directos y posteriormente discriminar el valor del A.I.U. en % y valor, sin superar el presupuesto oficial establecido para el presente proceso.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

El presupuesto asignado para la presente contratación se encuentra a cargo al Plan Anual de Adquisiciones de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares para la vigencia 2026, Así mismo, por valor **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$1.378.611.624)**, INCLUIDO AUI E IVA (Según Aplique) con el rubro **C-1599-0100-3-20109G-1599016-02 – ADQUIS. DE BYS - VALOR BLOQUEADO SEDES MANTENIDAS - MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE CREMIL EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA (CIT) BOGOTÁ**. De cual se utilizarán **MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$1.328.273.524)** respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal

No. 14926 del 06 de enero de 2026, expedido por la Subdirección Financiera y distribuido en los siguientes rubros presupuestales:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	RECURSO	FUENTE – SITUACIÓN	VALOR	VALOR POR UTILIZAR
C-1599-0100-3-20109G-1599016-02	ADQUIS. DE BYS - VALOR BLOQUEADO SEDES MANTENIDAS - MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE CREMIL EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA (CIT) BOGOTÁ.	PROPIOS	21 - CSF	\$ 1.378.611.624	\$ 1.328.273.524

7. ANÁLISIS DE IMPUESTOS:

Para el presente proceso aplica el impuesto de IVA del 19%. No obstante, para el caso de oferentes, a quienes no les aplique el IVA, y que estén interesados en el presente proceso y que lleguen a presentar una oferta deberán aclarar, mediante certificación, vigente, explicativa y normativa firmada por su contador público indicando que no les aplica el IVA. Junto con la certificación explicativa deberán adjuntar fotocopia de la cédula y de la tarjeta profesional del contador público que firme la certificación.

8. CUBRIMIENTO DE LA NECESIDAD Y PROYECCIÓN DE CANTIDADES MÍNIMAS:

El Comité Económico Estructurador, una vez analizado las especificaciones técnicas solicitadas para el presente proceso contractual y de acuerdo con el presupuesto asignado las cantidades mínimas proyectadas a adquirir y su limitación se discrimina en el siguiente cuadro, así:

ITEMS
<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-30 (210,29 m²)</p> <p>Ejecución de obras de modernización del local comercial que incluye: construcción de rampa de accesibilidad con pasamanos, adecuación de baño accesible con reposición de aparatos y acabado, remodelación de cocineta, instalación de piso SPC con guarda escobas, pintura de muros y cielo raso, y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>
<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #27-28 (220,00 m²)</p> <p>Modernización del local comercial con desmonte de divisiones internas, construcción de rampa de accesibilidad a nivel inferior con pasamanos, adecuación de baños en diferentes niveles con criterios de accesibilidad, reposición de pasamanos, instalación de piso SPC con guarda escobas y suministro e instalación de puerta de acceso con sistema de seguridad.</p> <p>Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>
<p>Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-96 (273,72 m²)</p> <p>Modernización del local que incluye demolición de divisiones internas, restitución de pisos con nivelación, pintura de muros y cielo raso, remodelación de baños con criterios de accesibilidad, reposición de elementos de escaleras, implementación de montacargas, remodelación de cocineta y adecuación de accesos y fachada interna. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.</p>

Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-94 (353,42 m²)

Modernización del local que incluye restitución de pisos, construcción de rampas de accesibilidad con pasamanos, reposición de cielo raso, pintura general, adecuación de acceso posterior con puerta, demolición de elementos de cocina y remodelación de baños con criterios de accesibilidad. Diagnóstico, diseño, adecuación y certificación de redes eléctricas internas, conforme a RETIE y normativa vigente.

Modernización de local comercial en la Carrera 13 #26-74 (849,85 m²)

Modernización del local de gran área que incluye reposición de cielo raso, restitución de pisos con nivelación, remodelación de cocineta y baños, demolición de divisiones internas, reposición de pasamanos y adecuación de rampa, garantizando condiciones de funcionalidad, seguridad y accesibilidad.

9. VERIFICACIÓN PRECIOS ARTIFICIALMENTE BAJOS:

Si de acuerdo con la información obtenida por CREMIL en su deber de análisis de que trata el artículo 2.2.1.1.2.2.4. Del Decreto 1082 de 2015, el valor de una oferta parece artificialmente bajo, la Entidad requerirá al oferente para que explique las razones que sustentan el valor ofrecido. Analizadas las explicaciones, el comité evaluador, debe recomendar rechazar la oferta o continuar con el análisis de esta en la evaluación de las ofertas.

Para la determinación de los Precios Artificialmente Bajos, el comité económico evaluador tomará como referencia la guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, vigente al momento de la evaluación; cuando el valor de la oferta sobre la cual CREMIL tuvo dudas, responde a circunstancias objetivas del oferente y de su oferta que no ponen en riesgo el cumplimiento del contrato si este es adjudicado a tal oferta, CREMIL continuará con su análisis en el proceso de evaluación de ofertas; Así mismo, la proponente oferta firme e irrevocablemente y como precio(s) unitario(s) fijo(s), el(los) elemento(s) que comprenden el objeto de este proceso, bajo las características técnicas establecidas en las especificaciones técnicas, en los términos y conforme a las condiciones previstas para tal efecto. Así mismo, se entiende que el proponente contempla los impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos a que haya lugar.

10. INDICADORES FINANCIEROS Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los Indicadores Financieros aquí establecidos obedecen al Análisis que hace la Entidad de conformidad con el numeral 3 y 4 del Artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, así:

Los indicadores financieros aquí establecidos obedecen al análisis del sector que hace la entidad de conformidad a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.1.6.2, “Determinación de los Requisitos Habilitantes”.

De acuerdo con lo establecido en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación, emitido por Colombia Compra Eficiente: “Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez, endeudamiento, razón de cobertura de interés, entre otros”; el comité económico estructurador tomo como referencia de la página de la Superintendencia de Sociedades, Sistema Integrado de Información Societaria, con corte a 31 de diciembre de 2024.

Para establecer los indicadores financieros del proceso de selección la Entidad se remite a diferentes fuentes a fin de determinar indicadores del sector objeto del proceso de selección que permitan que exista pluralidad de oferentes y al mismo tiempo que las empresas que participen cuenten con la solidez económica suficiente para ejecutar de manera óptima el objeto contractual, minimizando los riesgos financieros que puedan afectar al futuro contratista.

Para determinar el sector económico de la consulta se tiene en cuenta la Clasificación de Actividades Económicas – CIIU revisión 4 adaptada para Colombia, bajo los siguientes códigos:

División	Grupo	Clase	Descripción
42	429	4290	Construcción de obras de ingeniería civil
43	432	4321	Instalaciones eléctricas
43	432	4329	Otras instalaciones especializadas
43	439	4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

PERIODO	INDICADOR A EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN														
PERIODOS	F4321	F4329	F4330	PROMEDIO GENERAL DE INDICADORES	MEDIA GEOMETRICA	MEDIA ARITMETICA	MEDIANA	MINIMO	MAXIMO	DESVIACION ESTANDAR	MINIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIANA	MAXIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIANA	MINIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIA ARITMETICA	MAXIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIA ARITMETICA	DATO PARA EL ESTUDIO
	CAPACIDAD FINANCIERA														
2024	1,70	2,60	1,07	1,8	2,6	2,2	1,8	1,1	2,6	0,5	1,2	2,3	1,7	2,7	2,6
	61,86	64,81	93,76	69,5	68,2	68,8	63,3	57,5	93,8	14,3	49,1	77,6	54,6	83,1	63
	5,17	4,41	2,40	4,3	4,1	4,2	4,8	2,4	5,3	1,2	3,6	6,0	-3,1	5,4	5,3
	\$ 108.610.870	\$ 92.082.935	\$ 9.375.232	\$ 219.779.628	\$ 88.936.551	\$ 154.388.089	\$ 100.346.903	\$ 3.375.232	\$ 669.049.473	\$ 262.096.519	-\$ 161.749.617	\$ 362.443.422	\$ 107.708.430	\$ 416.484.608	\$ 262.096.519
	CAPACIDAD ORGANIZACIONAL														
2024	7,76	9,07	8,15	9,3	9,2	9,2	8,6	7,8	12,2	1,8	6,9	10,4	-7,5	11,0	9
	20,33	25,78	130,55	51,4	37,5	44,4	27,3	20,3	130,5	45,8	-18,5	73,1	1,4	90,2	27

RESULTADO	
LIQUIDEZ	2,6
ENDEUDAMIENTO	63
RAZON COBERTURA DE INTERESES	5,3
CAPITAL DE TRABAJO	100%
RESULTADO	
RENTABILIDAD ROA (ACTIVOS)	0.09
RENTABILIDAD ROE (PATRIMONIO)	0.27

RESULTADO DEL ANÁLISIS DE LOS INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Con la información anterior se determinan los indicadores financieros requeridos para el presente proceso de selección, así:

Para establecer los requisitos de capacidad financiera se usó información pública de Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2024, disponible en Superintendencia de Sociedades, encontrando que, en la muestra, los valores mínimos, máximos y promediados de cada indicador, son:

- Para los indicadores de Liquidez, se toma como parámetro de media geométrica de los indicadores del sector.
- Para los indicadores de Endeudamiento y Razón de cobertura de intereses se toma como parámetro de máximo de los indicadores del sector.
- Para los indicadores de Capital de trabajo se toma como parámetro el presupuesto asignado teniendo en cuenta que la Entidad requiere que el proponente cuente con liquidez operativa, que contribuya con el desarrollo eficiente de la actividad económica y así asegurar la continuidad del proponente en el tiempo.
Para los indicadores de Rentabilidad del patrimonio y Rentabilidad del activo se toma como parámetro de la mediana del sector.

Conforme a lo anterior, a continuación, se relacionan los indicadores financieros generales definidos para el presente proceso, de conformidad con la muestra de empresas del sector, relacionadas en el punto 1.2.1.6., así:

INDICADORES GENERALES DEL PROCESO	
ÍNDICE DE LIQUIDEZ	$\geq 2,6$
ENDEUDAMIENTO	$\leq 0,41$
RAZÓN DE COBERTURA	$\geq 2,7$ o indeterminado
CAPITAL DE TRABAJO	$\geq 100\%$ P.O
ROE	$\geq 0,27$
ROA	$\geq 0,09$

En el evento en que el proponente sea una unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura se deberá diligenciar el formulario "Capacidad Financiera y Organizacional del Proponente" de los pliegos de condiciones, por cada uno de los integrantes que conforman dicho oferente, dado que la acreditación de la capacidad Financiera y Organizacional del oferente será el resultado de la ponderación de las cuentas de los estados financieros individuales de cada uno de los integrantes, por lo tanto cada uno de los integrantes de la unión temporal aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación, en todo caso deberá ser mayor o igual a la capacidad requerida, así:

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO

F-GRA-11/22-01-2025 V3

PERIODO		INDICADOR A EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN															
PERIODOS	INDICADOR	F4290	F4321	F4329	F4390	PROMEDIO GENERAL DE INDICADORES	MEDIA GEOMETRICA	MEDIA ARITMETICA	MEDIANA	MINIMO	MAXIMO	DESVIACION ESTANDAR	MINIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIANA	MAXIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIANA	MINIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIA ARITMETICA	MAXIMO DESVIACION ESTANDAR CON MEDIA ARITMETICA	DATO PARA EL ESTUDIO
CAPACIDAD FINANCIERA																	
2024	LIQUIDEZ	3,13	1,30	3,16	2,32	2,5	1,6	2,0	2,7	1,3	3,2	0,8	2,0	3,5	1,3	2,8	1,6
	ENDEUDAMIENTO	46,99	54,04	70,00	45,56	54,1	53,3	53,7	56,5	45,6	70,0	9,7	40,8	60,2	44,1	63,4	70,0
	RAZON COBERTURA DE INTERESES	3,42	4,34	2,47	4,17	3,6	1,7	2,6	3,8	2,5	4,2	0,7	3,1	4,5	-0,9	3,3	2,6
	CAPITAL DE TRABAJO NETO	\$ 8.957.970.606	\$ 1.301.547.589	\$ 89.391.739	\$ 673.205.755	\$ 2.755.538.922	\$ 925.226.787	\$ 1.835.377.855	\$ 987.376.672	\$ 89.391.739	\$ 8.957.970.606	\$ 3.606.546.134	\$ 2.609.169.522	\$ 4.581.822.866	\$ 1.771.168.340	\$ 5.441.924.049	\$ 3.006.546.134
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL																	
2024	RENTABILIDAD ROA (ACTIVOS)	9,26	11,48	5,39	8,28	8,3	8,5	8,7	8,8	5,4	12,5	2,5	6,2	11,5	-6,1	11,2	8
	RENTABILIDAD ROE (PATRIMONIO)	17,46	27,16	15,05	15,22	18,7	18,1	18,4	16,3	15,0	27,2	3,0	11,4	21,3	-13,5	23,4	14

RESULTADO	
LIQUIDEZ	1,6
ENDEUDAMIENTO	70
RAZON COBERTURA DE INTERESES	2,6
CAPITAL DE TRABAJO	100%
RESULTADO	
RENTABILIDAD ROA (ACTIVOS)	0,08
RENTABILIDAD ROE (PATRIMONIO)	0,14

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1860 del 24 de diciembre 2021 "Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones" en su artículo 2.2.1.2.4.2.15. criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas y artículo 2.2.1.2.4.2.18. criterios diferenciales para MiPymes en el sistema de compras públicas, en donde se establece que se deberán incluir condiciones habilitantes diferenciales que promuevan y faciliten la participación en los procedimientos de selección competitivos de las MiPymes domiciliadas en Colombia y condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, dentro de las cuales se podrá establecer índices de capacidad financiera e índices de capacidad organizacional diferenciales para estos casos, el comité económico estructurador define los indicadores de obligatorio cumplimiento de la siguiente forma:

INDICADORES MIPYMES, EMPRENDIMIENTO DE MUJERES, EMPRESAS CON PERSONAS CON DISCAPACIDAD	
ÍNDICE DE LIQUIDEZ	$\geq 1,6$
ENDEUDAMIENTO	$\leq 0,70$
RAZÓN DE COBERTURA	$\geq 2,6$ o indeterminado
CAPITAL DE TRABAJO	$\geq 100\%$ P. O
ROE	$\geq 0,14$
ROA	$\geq 0,08$

Proyectó: Johanna Teresa Vanegas Rozo

Atentamente,



**CARLOS HERNÁNDEZ MONTOYA
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN DE ACTIVOS**

Visto Bueno



**ARQ. MARCO ANTONIO ROMERO ALARCÓN
COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS – SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE ACTIVOS**

COMITÉS ESTRUCTURADORES

COMITÉ	CARGO Y NOMBRES	FIRMA
COMITÉ ESTRUCTURADOR	TÉCNICO PS. DANIEL FERNAN LONDOÑO PINILLA Grupo de Gestión de Proyectos Subdirección de Gestión de Activos	
	PS. ANGELICA DEL PILAR BUITRAGO REDONDO Grupo de Gestión de Proyectos Subdirección de Gestión de Activos	
	CAMILA ANDREA CABRERA RODRIGUEZ PD. Grupo Talento Humano -SST Subdirección Administrativa	
	NATALIA FLOR ARIZA PD. Grupo de Gestión Ambiental Subdirección de Gestión de Activos	
COMITÉ ESTRUCTURADOR	ECONÓMICO JOHANNA TERESA VANEGAS ROZO PS. Grupo de Contratación y Adquisiciones Subdirección Administrativa	JOHANNA VANEGAS