ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES – PERSONA JURÍDICA

1. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio de mercado tiene por finalidad sustentar el valor estimado del contrato mediante el cual se pretende contratar una persona jurídica para prestar servicios profesionales especializados de ingeniería y arquitectura para realizar la revisión, análisis y verificación de la información técnica, cantidades de obra, memorias de cálculo, balances y demás documentos relacionados con la ejecución de contratos de obra de vigencias anteriores, y elaborar los soportes técnicos requeridos para su cierre contractual.

2. FUNDAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

La Resolución No. 0041 del 5 de enero de 2026 de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial establece los criterios para la determinación del valor de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión. Entre los criterios previstos en su artículo tercero se encuentran el objeto del contrato, el tipo y complejidad de las obligaciones, el perfil académico y profesional requerido, la experiencia, el plazo, el uso de recursos propios, la propuesta u oferta de servicios, los productos, la dedicación de expertos, el régimen tributario y el análisis del sector.

No obstante, el artículo sexto de la misma Resolución excluye expresamente de la aplicación de la tabla de honorarios a los contratos de prestación de servicios que se suscriban con personas jurídicas, disponiendo que dicha circunstancia debe dejarse consignada en los estudios previos, sin perjuicio de que para determinar su valor deban tenerse en cuenta las condiciones de mercado.

En consecuencia, para el presente proceso la tabla de honorarios contenida en el Anexo Único de la Resolución No. 0041 de 2026 no constituye una tarifa obligatoria ni un límite directo para fijar el valor del contrato. La estimación económica debe atender las características particulares del servicio requerido, la complejidad de las actividades, el equipo profesional necesario, el plazo, los productos exigidos, la propuesta económica recibida y las condiciones del mercado.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO REQUERIDO

El servicio requerido tiene un componente predominantemente profesional e intelectual y comprende la revisión técnica y documental de cinco (5) contratos de obra ejecutados en vigencias anteriores, a partir de la información disponible en sus expedientes. El análisis comprende los componentes técnicos y económicos necesarios para establecer la consistencia y trazabilidad de la información relacionada con su ejecución y producir los informes, matrices, cálculos y demás insumos técnicos requeridos para las actuaciones de cierre contractual.

El servicio no comprende funciones de supervisión, interventoría, coordinación o control de contratos en ejecución, ni implica la adopción de decisiones administrativas reservadas a la Entidad.

La ejecución se proyecta por un plazo de cuatro (4) meses y requiere la disponibilidad de un equipo profesional multidisciplinario, bajo la dirección de un profesional senior con experiencia suficiente para revisar y validar técnicamente la información producida.

ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES – PERSONA JURÍDICA

4. OFERTA ECONÓMICA CONSIDERADA

Como fuente directa de mercado se cuenta con la propuesta técnica y económica presentada por GRUPO NIX DE COLOMBIA S.A.S., estructurada para el objeto y alcance definidos por la Entidad.

La propuesta establece un plazo de cuatro (4) meses y un valor total de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE ($191.188.351), incluido IVA.

Concepto	**Valor**
Valor de los servicios antes de IVA	$160.662.480
IVA (19%)	$30.525.871
VALOR TOTAL OFERTADO	**$191.188.351**

El precio ofrecido se presenta como un valor integral por la prestación de los servicios durante los cuatro (4) meses e incluye el equipo profesional, herramientas de trabajo, recursos tecnológicos, gestión documental, costos administrativos, costos directos e indirectos, tributos y demás erogaciones necesarias para el cumplimiento del objeto.

5. ANÁLISIS DEL EQUIPO PROFESIONAL Y COMPLEJIDAD

La prestación requiere un equipo profesional multidisciplinario conformado, como mínimo, por un Director Técnico – Arquitecto, con experiencia profesional superior a diez (10) años y título de posgrado relacionado; un profesional técnico de apoyo – Arquitecto, con experiencia profesional relacionada con ejecución o dirección de obras civiles, revisión técnica de proyectos, cantidades de obra, presupuestos, memorias o actividades afines; y un profesional de apoyo administrativo y financiero – Contador Público, con experiencia relacionada con gestión administrativa y financiera, presupuestos, costos, balances o control de recursos.

La conformación y experiencia del equipo requerido responde a la necesidad de abordar integralmente los componentes técnicos y económicos asociados a la revisión de los cinco contratos de obra y constituye una de las variables consideradas para analizar la razonabilidad del valor ofertado.

6. ANÁLISIS DEL VALOR OFERTADO

El valor antes de IVA asciende a $160.662.480 para cuatro (4) meses, lo que equivale a un valor promedio integral de $40.165.620 mensuales antes de IVA por la disponibilidad y operación del equipo profesional y los demás recursos necesarios para ejecutar el objeto. Incluido IVA, el promedio mensual corresponde aproximadamente a $47.797.088.

Este promedio no corresponde al honorario mensual de un solo profesional. Se trata del costo integral de una persona jurídica que debe disponer simultáneamente del equipo requerido, asumir su organización y coordinación interna, producir múltiples documentos técnicos respecto de cinco contratos de obra, realizar verificaciones y recálculos, consolidar balances y entregar productos individuales y consolidados dentro de un plazo de cuatro meses.

La complejidad también se deriva de que los trabajos recaen sobre contratos ya ejecutados, por lo que el análisis debe efectuarse con base en información histórica y expedientes preexistentes, identificando inconsistencias y reconstruyendo técnicamente cálculos o balances cuando los soportes disponibles así lo permitan. Esta circunstancia exige experiencia y capacidad técnica superiores a las requeridas para una actividad administrativa rutinaria.

7. CONSIDERACIÓN SOBRE LAS CONDICIONES DE MERCADO

Tratándose de contratación directa de servicios profesionales con persona jurídica, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 no exige la obtención previa de varias ofertas para seleccionar al contratista, siempre que la Entidad verifique su idoneidad y experiencia y el ordenador del gasto deje la constancia correspondiente. Sin embargo, la Entidad debe efectuar el análisis del sector y justificar el valor estimado del contrato.

Para este servicio no se identificó una tarifa oficial o regulada aplicable a personas jurídicas. Tampoco resulta técnicamente adecuado establecer el precio mediante un promedio simple de contratos públicos con objetos genéricamente similares, pues el costo depende de variables particulares como el número y estado de los expedientes, volumen de documentación, complejidad de los contratos de obra, perfiles y dedicaciones del equipo, plazo y productos requeridos.

Por tal razón, el análisis de mercado se sustenta principalmente en la oferta económica específica recibida para el alcance definido por la Entidad, contrastada con la estructura y complejidad del servicio y, de manera auxiliar, con los rangos de honorarios profesionales previstos por la propia Dirección Ejecutiva para perfiles individuales.

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR ESTIMADO

Del análisis efectuado se observa que el valor ofertado guarda relación con: (i) la revisión integral de cinco (5) contratos de obra; (ii) la complejidad técnica de la información objeto de análisis; (iii) la necesidad de efectuar verificaciones y nuevos cálculos de cantidades, áreas, longitudes, volúmenes y demás parámetros técnicos cuando resulte necesario; (iv) la revisión y consolidación de balances; (v) la elaboración de informes técnicos individuales y productos consolidados; (vi) la participación de un equipo profesional multidisciplinario durante cuatro (4) meses; y (vii) los costos administrativos, tecnológicos, tributarios y demás costos directos e indirectos propios de la prestación del servicio por una persona jurídica.

En consecuencia, se considera razonable establecer como VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE ($191.188.351), incluido IVA y todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones necesarias para la ejecución del objeto contractual.

La determinación de este valor no implica la aplicación de la tabla de honorarios de la Resolución No. 0041 de 2026, toda vez que los contratos de prestación de servicios con personas jurídicas se encuentran expresamente excluidos de ella. La tabla se utiliza únicamente como elemento auxiliar de contraste para valorar la razonabilidad del componente profesional del servicio.

ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES – PERSONA JURÍDICA

9. FORMA DE PAGO COMO ELEMENTO DE RAZONABILIDAD ECONÓMICA

La propuesta prevé cuatro pagos asociados a la entrega y aprobación de productos, lo cual permite vincular la remuneración al avance efectivo del servicio y a la obtención de resultados verificables. Los pagos propuestos son: tres (3) pagos por valor de $47.797.088 cada uno y un pago final por $47.797.087, para un total de $191.188.351.

Esta estructura permite vincular cada desembolso a la ejecución efectiva del servicio y a la entrega y aprobación del producto correspondiente, pues cada desembolso estará sujeto a la entrega del producto respectivo, su revisión y aprobación y la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

10. CONCLUSIÓN

Con fundamento en las características y complejidad del objeto, el número de contratos de obra que serán revisados, el plazo de cuatro (4) meses, la conformación y experiencia y conformación del equipo profesional, los productos exigidos, el régimen tributario de la persona jurídica, la oferta económica recibida y el referente auxiliar contenido en la Resolución No. 0041 de 2026, se concluye que el valor de $191.188.351 incluido IVA constituye una estimación económicamente razonable para la ejecución integral del contrato.

En los estudios previos deberá dejarse constancia expresa de que, de conformidad con el artículo sexto de la Resolución No. 0041 del 5 de enero de 2026, el contrato se encuentra excluido de la tabla de honorarios por tratarse de una persona jurídica y que su valor fue determinado atendiendo las condiciones de mercado y las características particulares del servicio requerido.