ESTUDIO DE MERCADO Y DEL SECTOR No. 24 DE AGOSTO DE 2026

NECESIDAD: Contratar obras civiles para el mantenimiento general de la infraestructura física en la sede principal de la Institución Universitaria Oriente de Caldas - UNIOC, ubicada en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas.

ASPECTOS GENERALES.

Señala el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, denominado "Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por parte de las Entidades Estatales", "Deber de Análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de Planeación el Análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva Legal, Comercial, Financiera, Organizacional, Técnica y de Análisis en los Documentos del Proceso".

La Institución Universitaria Oriente de Caldas – UNIOC, establecimiento público de educación superior con sede principal en el municipio de Pensilvania, departamento de Caldas, tiene como propósito la formación integral del talento humano mediante la oferta de programas académicos por ciclos propedéuticos en los niveles técnico profesional, tecnológico y en proceso de ofertar programas a nivel profesional universitario, así como el desarrollo de alianzas interinstitucionales que fortalecen la continuidad de la formación académica y la ampliación de su cobertura.

En el marco de su proceso de fortalecimiento institucional y de conformidad con su Plan de Desarrollo Institucional, la UNIOC proyecta un crecimiento progresivo en la cobertura académica, la apertura de nuevos programas de pregrado y el fortalecimiento de su infraestructura física y tecnológica, con el propósito de atender el incremento esperado de la población estudiantil durante el período 2026–2030. Estas proyecciones contemplan la ampliación de espacios académicos, laboratorios, talleres especializados, ambientes de aprendizaje, áreas administrativas y servicios de bienestar universitario, permitiendo responder de manera oportuna a las necesidades de formación del Oriente de Caldas y de las regiones circunvecinas.

En este contexto, la Institución debe garantizar una organización integral de sus procesos misionales de docencia, investigación, extensión y proyección social, mediante el mantenimiento, adecuación y mejoramiento continuo de su infraestructura física, con el fin de asegurar ambientes seguros, funcionales y adecuados para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas. Lo anterior constituye un elemento estratégico para consolidar el crecimiento institucional, incrementar la cobertura, fortalecer la calidad educativa y contribuir al desarrollo social, económico y productivo del departamento de Caldas y del país, en concordancia con los lineamientos del Ministerio de Educación Nacional y los objetivos del Plan de Desarrollo Institucional 2023–2027.

La UNIOC dentro de la variable estratégica "Infraestructura física, tecnológica y de capacidades", considerada ésta como una variable palanca que potencializa el cumplimiento de la variable "Direccionadores de futuro" y la variable "Administrativa"; las cuales se implementan mediante el desarrollo de programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo institucional vigente y acordes a los plan de proyecciones de infraestructura física (Resolución No.482 del 01 de septiembre de 2021 y los Programas de mantenimiento de la infraestructura física y tecnológica (Resolución no.481 del 01 de septiembre de 2021) .

La UNIOC cuenta con proyectos de inversión tanto académicos como de infraestructura física de obra civil para mantener, adecuar y mejorar los espacios de desarrollo académico de educación superior en las diferentes áreas, con enfoque en eficiencia, efectividad y en calidad; de acuerdo a lo anterior, el Plan de Proyecciones de Infraestructura Física de la UNIOC, genera una proyección en ampliación, modificación y mejoramiento de infraestructura física; donde el Plan operativo anual de 2026 cuenta con la variable estratégica "Infraestructura Física" con los proyectos "VIF 01 – Administración de la infraestructura física" y

"VIF 02 – Gestión de recursos para el mantenimiento y desarrollo de la infraestructura física", de lo cual se puede concluir que el desarrollo de la infraestructura física es un componente estratégico para la institución.

Dentro de la variable se presentan los proyectos de inversión tanto académicos como de infraestructura física y tecnológica para mantener, adecuar y mejorar los espacios de desarrollo académico de educación superior en las diferentes áreas, con enfoque en eficiencia, efectividad y en calidad; de acuerdo a lo anterior, el Plan de Proyecciones de Infraestructura Física de la UNIOC, genera una proyección en ampliación, modificación y mejoramiento de infraestructura física; donde el Plan operativo anual de 2026 cuenta con la variable estratégica "Infraestructura Física" con los proyectos "VIF 01 – Administración de la infraestructura física" y "VIF 02 – Gestión de recursos para el mantenimiento y desarrollo de la infraestructura física", de lo cual se puede concluir que el desarrollo de la infraestructura física es un componente estratégico para la institución como objetivo general se tiene Garantizar capacidades en infraestructura para las proyecciones de crecimiento de la entidad y Garantizar el buen estado de la infraestructura física de la institución central, satélite y centros de práctica.

Garantizando la administración de la infraestructura física se tiene como indicadores específicos de las obras civiles, lo siguiente:

1. Idear, diseñar y planear unos proyectos nuevos para crecimiento de la infraestructura física tapas de Prefactibilidad - factibilidad.
2. Idear, planificar y preparar los proyectos de mejoramiento de la infraestructura física actual en etapa de factibilidad para la etapa de inversión o financiación.
3. Realizar los planes de inversión de los proyectos nuevos y de mejoramiento con disponibilidad de recursos
4. Realizar actividades de mantenimiento (preventivo y/o correctivo de la infraestructura física: Sede central, CDM -maderas, CTT la granja, extensión nueva STEAM, Extensiones Comodatos Manzanares y Marquetalia y Norcasia)- plan de trabajo anual de mantenimiento de la infraestructura física de la entidad.

Desde el área de planeación de la infraestructura física de la institución de Educación Superior, se plantea el objetivo general: ´´Servir como eje orientador en la planeación institucional de crecimiento o remodelación de la infraestructura física de la UNIOC teniendo como principal propósito la búsqueda de la alta calidad académica´´ siendo uno de los objetivos específicos ¨Idear, planificar y preparar los proyectos de mejoramiento de la infraestructura física actual en etapa de factibilidad para la etapa de inversión o financiación´´.

Para este caso fundamentado en la gestión de recursos para el mantenimiento y desarrollo de la infraestructura física, se tiene que para el Mantenimiento correctivo a instalaciones físicas: ´´Cuando se presenten afectaciones no previstas a elementos estructurales o no estructurales de las instalaciones físicas, se procederá a su diagnóstico inicial, cuando se trate de elementos estructurales se debe gestionar la revisión por parte de un ingeniero civil, estructural o experto en estructuras, en caso de diagnosticarse daños a la estructura de las edificaciones debe evacuarse y aislarse el área afectada hasta que no se realice la reparación requerida, en caso de fallas en elementos no estructurales, si su magnitud no es significativa podrán ser reparadas por personal de servicios generales, la institución deberá mantener un stock de materiales necesarios para estas reparaciones menores, en caso de necesidad de reparaciones de mayor magnitud deberá gestionarse con carácter de urgencia el contrato de obra necesario´´.

En cuanto a la infraestructura física en tenencia, la "Institución Universitaria Oriente de Caldas - UNIOC" dispone de una sede central con infraestructura adecuada para el desarrollo de los programas de formación técnica y tecnológica, la cual está localizada en el casco urbano del Municipio de Pensilvania, con un área por uso de 4.440 m2, distribuida en dos bloques (A y B), con aulas, laboratorios, salas de audiovisuales, biblioteca, espacio de oficinas administrativas, escenarios deportivos y de recreación (una cancha múltiple, gimnasio y salón de juegos), salas de profesores, servicios sanitarios y salas de sistemas, es importante aclarar que la totalidad de la infraestructura de la sede central se emplea para la oferta de los programas académicos.

Desde la unidad de emprendimiento de la UNIOC como "forma de pensar, razonar y actuar centrada en las oportunidades" (ley 1014 de 2006, Art 1), ha tenido un gran auge como alternativa económica y motor de desarrollo, por tal razón las instituciones educativas se encuentran comprometidas con el establecimiento de estrategias que permitan fomentar el espíritu emprendedor de la comunidad académica; en este sentido, la puesta en marcha en la terraza del bloque A, de ideas como la cafetería institucional, su asignación a estudiantes o egresados emprendedores y su funcionamiento adicional como plataforma de exhibición y comercialización de productos y servicios para otros emprendedores de UNIOC, constituye una estrategia de valor para la institución que coadyuva al fortalecimiento de la cultura y el espíritu emprendedor.

Dentro de las políticas de infraestructura física y tecnológica, se establece, como estrategia en La planeación, que la infraestructura física y tecnológica priorizará las necesidades de crecimiento con criterios urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, de vanguardia y ambientales para garantizar la calidad académica, investigativa y de proyección social.

La institución mantendrá una infraestructura de planta física y tecnológica para atender con calidad, seguridad, tecnología y confort todos los servicios que presta, que sirva como instrumento de apoyo para la operación de los servicios contemplados en la misión institucional de manera ágil y oportuna, en este sentido la institución apunta a la adopción de tecnologías y estándares acordes con las tendencias y que promuevan la calidad y seguridad de los mismos, teniendo en cuenta siempre el respeto y la conservación del medio ambiente. Estos criterios se constituyen en orientadores de la actividad de planeación.

ASPECTO ECONÓMICO

Para el análisis económico se tomará como referencia el sector de las empresas y/o personas naturales que desarrollan este tipo de servicios en Colombia, específicamente del sector de la ingeniería civil y arquitectura, entre otros conexos y similares como mantenimientos y mejoramientos. Dentro de las validaciones realizadas en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) se logró identificar que hay gran cantidad de adquisiciones realizadas por otras entidades estatales con el servicio requerido de las cuales una gran proporción contienen características técnicas similares a las de este proceso de contratación, con lo cual se demuestra que los servicios son de común adquisición por parte de las entidades estatales

PRODUCTOS INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR CÓDIGO UNSPPSC: La clasificación de los Bienes y Servicios, objeto del proceso de contratación, teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015 y la información publicada en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP).

El grupo sobre el cual se elabora el presente análisis corresponde a servicios. En la siguiente tabla se puede ver con más detalle la información del producto relacionado:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
81101500	Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	Servicios profesionales de ingeniería	Ingeniería Civil y arquitectura

IDENTIFICACION DEL SECTOR

La Guía para la codificación de bienes y servicios del código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas UNSPSC, V.14.0801 utilizada por Colombia Compra Eficiente como una metodología uniforme de codificación para clasificar productos y servicios en donde se determina una estructura jerárquica y lógica; este sistema de clasificación, permite codificar productos y servicios de forma clara en base a estándares acordados por la industria y que facilita las transacciones realizadas entre el mercado y el gobierno.

De acuerdo con lo anterior este componente jerárquico establece 4 niveles que son el segmento, la familia, clase y producto; de la misma forma, la estructura lógica establece una clasificación de siete grupos. (i) Material Vivo Animal y Vegetal, (ii) Materias Primas, (iii) Maquinarias, Herramientas, Equipo industrial y Vehículos, (iv) Componentes y Suministros, (v) Productos de Uso Final, (vi) Servicios y (vii) Terrenos, Edificios Estructuras y Vías. Siguiendo esta clasificación expuesta, y para identificar el sector que satisface la necesidad planteada de acuerdo con el objeto a contratar, se identifica que el criterio del grupo corresponde a los servicios; el segmento hace referencia a los servicios basados en Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos, en familia se clasifica los servicios de mantenimiento y construcción.

Según el proceso descrito con la anterior clasificación, el análisis se desarrolla en torno al sector servicios, con énfasis a las actividades de mantenimiento y construcción de edificios para entidades públicas.

ANALISIS DEL SECTOR

En el cuarto trimestre de 2026 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Información cuarto trimestre de 2025



Fuente: DANE,IEAC
P: cifras provisionales

El segundo trimestre de 2026 fue una historia de dos mitades para el sector de la construcción en Colombia. Por un lado, las obras civiles actuaron como motor de crecimiento. Por el otro, la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales enfrentó importantes desafíos, según cifras recientes del DANE y el Grupo Cibest.

Para entender mejor el comportamiento del sector, analizamos los indicadores clave que explican cómo se movió la inversión, el empleo y las oportunidades que marcarán el rumbo en lo que resta del año.

El DANE confirma esta situación: el sector de la construcción en general cayó un 3,5 % en el segundo trimestre de 2026 en comparación con el mismo periodo del año anterior. La razón principal de esta disminución es la caída del 7,0 % en la construcción de edificios y casas. En contraste, el sector de obras civiles creció un 3,8 %.

El Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC) confirmó este impulso con un aumento del 9,6 % en el segundo trimestre, impulsado por cuatro de los cinco grupos de obra.

- El principal fue la construcción en minas y plantas industriales, con un incremento del 38,3 % y una contribución de 7,4 puntos porcentuales.

- Otro grupo fue el de carreteras, calles, puentes y túneles, que creció un 6,7 % y aportó 3,2 puntos porcentuales.

- Por el contrario, el grupo de puertos, canales y presas mostró una disminución del 20,4 %, restando 2,0 puntos porcentuales a la variación total.

El sector de la vivienda no tuvo el mismo impulso. El inicio de nuevas obras ha caído, una situación que, según expertos, se debe a la incertidumbre económica y al aumento de los costos de construcción.

Sin embargo, hay una buena noticia. Un reporte del Grupo Cibest señala que las ventas de vivienda crecieron un 4 % en el segundo trimestre de 2026, lo que indica una mejora en la demanda gracias a que el acceso a créditos hipotecarios es ahora más favorable.

Este avance contrasta con la situación de 2024, cuando el mercado de ventas estaba prácticamente estancado. A pesar de esto, el panorama de la construcción de proyectos residenciales sigue siendo retador: las iniciaciones cayeron un 34 %, una cifra mucho más alarmante que la de 2024, que apenas rondaba el -5 %.

El segundo trimestre de 2026 confirmó que la infraestructura (obras civiles) continúa siendo el gran motor del sector. Ahora, el reto y la oportunidad están en dinamizar el inicio de nuevos proyectos de vivienda, para que la oferta acompañe el crecimiento de la demanda que empieza a despertarse. Con el impulso adecuado, el panorama puede convertirse en una etapa de expansión y desarrollo sostenido para toda la industria.

ASPECTO TECNICO:
Como se mencionó en ítems anteriores del presente estudio de mercado, para el análisis de los aspectos técnicos la UNIOC tomará como referencia del sector relacionado con el objeto del presente proceso. Las condiciones técnicas se encuentran en el Anexo Técnico, sin embargo, a continuación, se relacionan algunos de los aspectos técnicos relevantes

Con respecto a la evaluación cuantitativa de la necesidad la infraestructura física de la institución educativa, se pretende Contratar obras civiles para el mantenimiento general para garantizar el buen estado de la infraestructura física de la institución en la sede principal de la UNIOC, ubicada en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas.

ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO GENERAL DE LA SEDE CENTRAL

ITEM	DESCRIPCION Y ACTIVIDAD	UND	CANTIDAD
1	Suministro de materiales, preparación de superficie y aplicación de sistema de pintura anticorrosiva y acabado en esmalte sintético sobre barandas metálicas, pasamanos, barrotes verticales, elementos de montaje y estructuras metálicas de protección ubicadas en accesos y escaleras interiores, con altura máxima de trabajo de 1,10 m. Incluye limpieza , retiro de pintura suelta, lijado, desengrase, resanes menores, aplicación de anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte en el color definido por la supervisión, herramientas, equipos, mano de obra.	ML	180
2	Mantenimiento integral de baranda metálica fabricada en perfil tubular rectangular de 2" × 1" ubicada en fachada posterior. Incluye reparación y refuerzo estructural, sustitución parcial de elementos deteriorados, recuperación de anclajes y soldaduras, limpieza mecánica, tratamiento anticorrosivo, aplicación de masillas para superficies metálicas, imprimante anticorrosivo y acabado con pintura esmalte sobre todas las caras, incluyendo materiales, herramientas, equipos y mano de obra..	ML	150
3	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I lavable para interiores en sistema de repinte a dos (2) manos sobre superficies existentes en muros. Incluye protección de áreas, limpieza, preparación de superficie, resanes menores, reparación de fisuras, filos, dilataciones, tratamiento localizado de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea requerido, materiales, herramientas, equipos y mano de obra.	M2	881
4	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I para interiores a dos (2) manos sobre cielo falso en panel de yeso o superficies similares del Bloque B, incluyendo el auditorio (aula máxima). Comprende limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de juntas, filos y dilataciones, tratamiento de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea necesario, protección de elementos existentes, materiales, equipos y mano de obra.	M2	345
5	Suministro y aplicación de pintura acrílica Tipo I para exteriores a dos (2) manos sobre superficies de fachadas con formas de rombos en colores existentes, ejecutada a alturas entre 0,00 m a 12m Incluye limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de fisuras, sellado, aplicación de impermeabilizante cuando sea requerido, uso de equipos certificados para trabajo seguro en alturas, materiales, herramientas y mano de obra especializada.	M2	639
6	Mantenimiento preventivo de ventanas mediante limpieza, retiro de sellos deteriorados y aplicación de nuevo sistema de sellado perimetral. Incluye suministro y aplicación de silicona antihongos, sellantes elastoméricos, masillas flexibles, limpieza de perfiles y retiro de excedentes,	ML	590

	garantizando la hermeticidad frente al ingreso de agua y aire.		
7	Mantenimiento general de ventanería existente. Incluye ajuste y reapriete de tornillería, revisión y corrección de elementos de fijación, suministro e instalación de película de seguridad y control solar de acuerdo con especificaciones técnicas, limpieza de superficies, herramientas, materiales y mano de obra.	M2	338,78
8	Desmonte, mantenimiento correctivo y reinstalación de ventanas en aluminio. Incluye nivelación, alineación, sustitución de bastidores, travesaños y accesorios deteriorados, cambio de tornillería, instalación de sellos perimetrales, siliconado, ajuste de hojas móviles, verificación del funcionamiento y suministro de todos los materiales requeridos para su correcta operación.	UND	4,00
9	Impermeabilización de filtraciones puntuales en cubierta mediante suministro y aplicación de cinta bituminosa autoadhesiva y/o cinta asfáltica de alto ancho 20cm desempeño sobre juntas, uniones y puntos críticos de la cubierta existente en el cuarto piso correspondiente a la rampa para movilidad reducida. Incluye limpieza, preparación de superficie y sellado de juntas.	ML	20,00
10	Suministro y aplicación de emulsión asfáltica impermeabilizante sobre viga canal en lámina galvanizada existente en la cubierta del Bloque A. Incluye limpieza de la superficie, eliminación de óxidos, preparación del sustrato, aplicación de imprimante cuando sea requerido y dos manos de emulsión impermeabilizante conforme a especificaciones del fabricante.	ML	30,00
11	Desmonte de cubierta existente y suministro e instalación de teja metálica trapezoidal prepintada color azul, incluyendo fijaciones autoperforantes con arandela de neopreno, traslapos longitudinales y transversales, remates, sellos, cortes, transporte interno, izaje, herramientas, equipos y mano de obra necesaria para su correcta instalación y funcionamiento.	M2	18,00

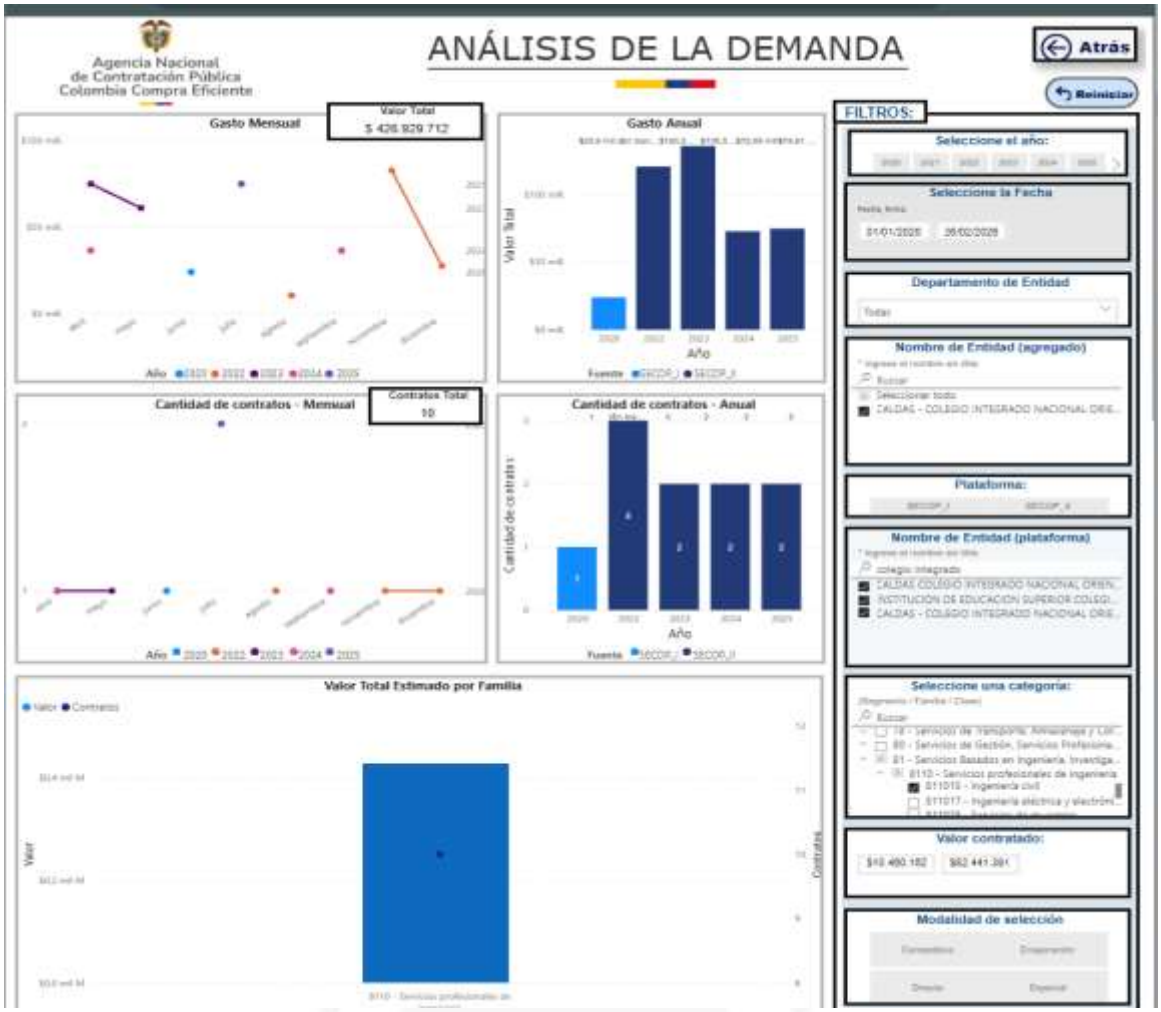
ASPECTOS LEGALES.

• Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1437 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 1082 de 2015 Subsección 6 - Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del mencionado último Decreto, artículo 4 de la ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes y aplicables al ámbito del deber de análisis por parte de las entidades públicas, al respecto valga citar el concepto emanado por la Agencia Nacional de Colombia Compra Eficiente, el cual consagró con relación al análisis del sector lo siguiente;

(…) • Colombia Compra Eficiente. Guía para la elaboración de análisis del sector. El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

ANALISIS DE LA DEMANDA
¿COMO HA ADQUIRIDO LA UNIOC EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

La entidad ha venido adquirido este servicio durante vigencias anteriores, por lo que se muestra el análisis de la demanda de esta sección de códigos clasificadores de bienes y servicios para identificar el proceso: https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta



Lo anterior se refleja, de manera expresa en las adquisiciones previas realizadas por la entidad, donde se evidencia las cuantías contratadas y el requerimiento expreso realizado.

REFERENCIA	TIPO DE PROCESO	OBJETO	CUANTÍA	VIGENCIA
SAMC-007-2022	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA	CONTRATAR LA ADECUACION, MANTENIMIENTO Y/O MEJORAMIENTO DE FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR DEL BLOQUE A EN LA SEDE CENTRAL DELUNIOC DEL MUNICIPIO DE PENSILVANIA EN DEPARTAMENTO DE CALDAS POR MEDIO DE OBRA CIVIL.	$77.150.308,75	2022
MC-030-2026	MINIMA CUANTÍA	Contratar obras civiles para el mejoramiento de la infraestructura física y urbanismo en cubiertas y accesos de los escenarios deportivos del bloque B, localizadas en la sede principal de	$35.940.975	2026

		laUNIOC en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas		

ANÁLISIS DE LA OFERTA. PROVEEDORES IDENTIFICADOS: Para el análisis de la oferta se tiene en cuenta información reportada en el módulo de abastecimiento estratégico administrado por Colombia Compra Eficiente, en el cual se tiene el récord de contratación desarrollada por la UNIOC para el servicio de alimentación y los proveedores y contratistas, sobre procesos similares al del objeto del presente proceso. Es de mencionar que se tiene información del 2017 al 2026 como se muestra a continuación:



INDICADORES FINANCIEROS

Para determinar el sector enmarcado para la contratación, se clasificaron las siguientes actividades relacionadas con el código CIIU adoptada para Colombia:

7112 - Actividades de ingeniería y consultoría técnica
4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

Acorde con el estudio de los indicadores reportados por las actividades relacionadas y con el fin de tener dentro del proceso niveles financieros óptimos y saludables de los posibles oferentes guardando el principio de pluralidad, se establecen como requisitos habilitantes los siguientes indicadores financieros:

Índice de Liquidez:
Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

El nivel de Endeudamiento:
Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Razón de Cobertura de Intereses:
Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Capital de Trabajo:
Activo corriente - Pasivo corriente, Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente.

Rentabilidad sobre Patrimonio:
Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad
de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Rentabilidad sobre Activos:
Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Análisis financiero del sector (Indicadores financieros y organizacionales)

El análisis de la capacidad financiera no otorga puntaje alguno, solamente determina si el proponente se encuentra habilitado financieramente para continuar participando en el Proceso de selección.

Todos los proponentes que demuestren interés en participar en el presente proceso de contratación deberán estar inscritos en el Registro Único de Proponentes con el fin de que la entidad realice la verificación de los requisitos habilitantes de carácter financiero de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012.

Los índices financieros requeridos para verificar la capacidad mínima requerida son los siguientes:

INDICADORES
LIQUIDEZ: MAYOR O IGUAL A: 1.5
NIVEL DE ENDUEDAMIENTO: MENOR O IGUAL A 0.60%
CAPITAL DE TRABAJO: MAYOR O IGUAL AL 100% DE PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: MAYOR O IGUAL A 1.0%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO: MAYOR O IGUAL A 1.0%
RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES: 0%

Si el proponente presenta una capacidad de organización (Co) menor al exigido en el presente Pliego de Condiciones la oferta será INHABILITADA.

La información financiera deberá ser presentada en moneda legal colombiana, por ser ésta la unidad contable por expresa disposición legal.

Cuando se trate de Consorcios, Uniones Temporales u otra forma asociativa, los documentos soporte de la información financiera deberán presentarse en los términos señalados en los incisos anteriores, respecto de cada uno de los integrantes.

Para obtener los indicadores cuando el proponente sea un Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se sumará el Capital Real y el Capital de Trabajo sin considerar el porcentaje de participación. Así mismo, para obtener los indicadores de Liquidez, Endeudamiento y Capacidad Organizacional, se calcularán para cada uno de los integrantes, de acuerdo a su porcentaje de participación y se sumarán para obtener cada indicador.

La UNIOC si lo considera necesario, se reserva la facultad de solicitar información adicional, con el fin de verificar y/o aclarar los datos reportados en los estados financieros requeridos

Nota 1: Para la determinación de los indicadores financieros en el caso de los Consorcios o Uniones Temporales, se sumarán las variables, que se utilizan para su cálculo, de cada uno de sus integrantes y sobre los totales se obtendrá el índice del Consorcio o Unión Temporal.

Nota 2: Las personas naturales o jurídicas, que no tengan residencia ni domicilio en Colombia, deberán presentar estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2026, preparados de acuerdo con los principios y normas contables vigentes y deben prepararse de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (IASB), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2026. Las cifras contenidas en los estados financieros deben expresar la moneda en la cual se presentan.
En todo caso, los estados financieros presentados deberán informar como mínimo los siguientes ítems:
Activo Total
Activo Corriente
Pasivo Corriente
Pasivo Total
Patrimonio
Ingresos Operacionales del año 2026

DEFINICIÓN DEL PRESUPUESTO: Para la contratación del objeto general es “Contratar obras civiles para el mantenimiento general para garantizar el buen estado de la infraestructura física de la institución en la sede principal de la UNIOC, ubicada en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas.

Se efectuaron los análisis de precios unitarios con justificación del equipo mínimo a través de la tabla salarial de los profesionales de la UNIOC para el año 2026, para el estudio del mercado y determinar los costos promedio del valor de la contratación. La evaluación financiera (resumen presupuestal) de las actividades a costo para el objeto del contrato se presenta a continuación con desglose los costos directos, indirectos y totales como presupuesto del servicio a todo costo que incluye mano de obra, insumos, equipos y conocimiento, evaluada a partir de las necesidades y especificaciones técnicas generando una contratación de tipo PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA (Costos directos, indirectos).

TABLA RESUMEN DE COTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DEL PROYECTO

DESCRIPCION DE SUBPROYECTOS DEL OBRA CIVIL		"Contratar obras civiles para el mantenimiento general para garantizar el buen estado de la infraestructura física de la institución en la sede principal de la UNIOC, ubicada en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas.
COSTOS DIRECTOS DE SAMC		$ 60.828.970
25,90%	ADMINISTRACION	$ 15.756.401
5,00%	UTILIDAD	$ 3.041.448
0%	IMPREVISTOS	$ -
19%	IVA SOBRE UTILIDAD	$ 577.875
31,85%	TOTAL AIU%	$ 19.375.724
COSTO TOTAL OBRA DIRECTO + INDIRECTA (INCLUYE AIU%)		$ 80.204.694

TABLA DE PRESUPUESTO POR ACTIVIDAD, UNIDAD DE MEDIDA, CANTIDAD, VALOR UNITARIO Y VALOR PARCIAL

ITEM	DESCRIPCION Y ACTIVIDAD	UND	CANTIDAD	VALOR. UNITARIO	VALOR. PARCIAL
1	Suministro de materiales, preparación de superficie y aplicación de sistema de pintura anticorrosiva y acabado en esmalte sintético sobre barandas metálicas, pasamanos, barrotes verticales, elementos de montaje y estructuras metálicas de protección ubicadas en accesos y escaleras interiores, con altura máxima de trabajo de 1,10 m. Incluye limpieza , retiro de pintura suelta, lijado, desengrase, resanes menores, aplicación de anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte en el color definido por la supervisión, herramientas, equipos, mano de obra.	ML	180	$ 17.390,23	$ 3.130.241

2	Mantenimiento integral de baranda metálica fabricada en perfil tubular rectangular de 2" × 1" ubicada en fachada posterior. Incluye reparación y refuerzo estructural, sustitución parcial de elementos deteriorados, recuperación de anclajes y soldaduras, limpieza mecánica, tratamiento anticorrosivo, aplicación de masillas para superficies metálicas, imprimante anticorrosivo y acabado con pintura esmalte sobre todas las caras, incluyendo materiales, herramientas, equipos y mano de obra..	ML	150	$ 17.494,46	$ 2.624.169
3	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I lavable para interiores en sistema de repinte a dos (2) manos sobre superficies existentes en muros. Incluye protección de áreas, limpieza, preparación de superficie, resanes menores, reparación de fisuras, filos, dilataciones, tratamiento localizado de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea requerido, materiales, herramientas, equipos y mano de obra.	M2	881	$ 14.439,26	$ 12.721.369
4	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I para interiores a dos (2) manos sobre cielo falso en panel de yeso o superficies similares del Bloque B, incluyendo el auditorio (aula máxima). Comprende limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de juntas, filos y dilataciones, tratamiento de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea necesario, protección de elementos existentes, materiales, equipos y mano de obra.	M2	345	$ 23.764,76	$ 8.198.843
5	Suministro y aplicación de pintura acrílica Tipo I para exteriores a dos (2) manos sobre superficies de fachadas con formas de rombos en colores existentes, ejecutada a alturas entre 0,00 m a 12m Incluye limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de fisuras, sellado, aplicación de impermeabilizante cuando sea requerido, uso de equipos certificados para trabajo seguro en alturas, materiales, herramientas y mano de obra especializada.	M2	639	$ 33.624,54	$ 21.499.753

6	Mantenimiento preventivo de ventanas mediante limpieza, retiro de sellos deteriorados y aplicación de nuevo sistema de sellado perimetral. Incluye suministro y aplicación de silicona antihongos, sellantes elastoméricos, masillas flexibles, limpieza de perfiles y retiro de excedentes, garantizando la hermeticidad frente al ingreso de agua y aire.	ML	590	$ 2.507,87	$ 1.479.643
7	Mantenimiento general de ventanería existente. Incluye ajuste y reapriete de tornillería, revisión y corrección de elementos de fijación, suministro e instalación de película de seguridad y control solar de acuerdo con especificaciones técnicas, limpieza de superficies, herramientas, materiales y mano de obra.	M2	338,78	$ 20.476,54	$ 6.936.991
8	Desmonte, mantenimiento correctivo y reinstalación de ventanas en aluminio. Incluye nivelación, alineación, sustitución de bastidores, travesaños y accesorios deteriorados, cambio de tornillería, instalación de sellos perimetrales, siliconado, ajuste de hojas móviles, verificación del funcionamiento y suministro de todos los materiales requeridos para su correcta operación.	UND	4,00	$ 281.697,29	$ 1.126.789
9	Impermeabilización de filtraciones puntuales en cubierta mediante suministro y aplicación de cinta bituminosa autoadhesiva y/o cinta asfáltica de alto ancho 20cm desempeño sobre juntas, uniones y puntos críticos de la cubierta existente en el cuarto piso correspondiente a la rampa para movilidad reducida. Incluye limpieza, preparación de superficie y sellado de juntas.	ML	20,00	$ 31.320,07	$ 626.401
10	Suministro y aplicación de emulsión asfáltica impermeabilizante sobre viga canal en lámina galvanizada existente en la cubierta del Bloque A. Incluye limpieza de la superficie, eliminación de óxidos, preparación del sustrato, aplicación de imprimante cuando sea requerido y dos manos de emulsión impermeabilizante conforme a especificaciones del fabricante.	ML	30,00	$ 46.192,24	$ 1.385.767

11	Desmonte de cubierta existente y suministro e instalación de teja metálica trapezoidal prepintada color azul, incluyendo fijaciones autoperforantes con arandela de neopreno, traslapos longitudinales y transversales, remates, sellos, cortes, transporte interno, izaje, herramientas, equipos y mano de obra necesaria para su correcta instalación y funcionamiento.	M2	18,00	$ 61.055,68	$ 1.099.002
			VALOR PARCIAL 1		$ 60.828.969,7

Nota: Ver tabla anexos de análisis de precios unitarios establecidos para actividad donde generaron a través de rendimientos de mano de obra, con estimación de valores indirectos compuesto por MANO DE OBRA, EQUIPOS E INSUMOS como soportes unitarios obtenidos a través de datos evaluación directa de insumos en línea en entidades comerciales de eje cafetero (Homecenter, metales, ferreterías municipales entre otros) por su actualización puntual en los precios del mercado del eje cafetero para el año 2026 análisis de precios personal con factor multiplicador de acuerdo a la base salarial del año 2026 a quienes devengan hasta 1,5 smmlv, a quienes devenguen más de 1,5 hasta 2 smmlv y a quienes devenguen más de 2 smmlv en función de hora con prestaciones para conformación de cuadrilla para los analisis de precios unitarios

ANALISIS DE MANO DE OBRA

Datos Basicos año 2026	Días del año	365	IPC 2026
	Subsidio Transporte 2026	$ 249.095	5,10%
	Salario mínimo 2026	$ 1.750.905	

Mano de Obra AA - Albañileria

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Ayudante	$ 2.200.000	$ 73.333	$ 9.167		$ 15.564
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 5.595.800**	**$ 186.527**	**$ 23.316**		**$ 39.588**

Mano de Obra BB - Instalaciones

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 48.048**

Mano de Obra CC - Pintura

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 21.856
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 45.880**

Mano de Obra DD - Carpinteria

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 21.856
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 18.552
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 40.408**

Mano de Obra EE - Muros Secos

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 15.564
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 39.588**

Mano de Obra FF - Instalaciones Electricas Internas

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 25.499
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 19.294
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 44.793**

Mano de Obra GG - Instalaciones Alumbrado Publico

Trabajador	Valor Base Mes	Valor Base Dia	Valor Base Hora	Factor Prestacional	Valor Total Hora
Oficial	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Ayudante	$ 3.395.800	$ 113.193	$ 14.149	1,698	$ 24.024
Cuadrilla 1 Oficial + 1 Ayudante	**$ 6.791.600**	**$ 226.387**	**$ 28.298**		**$ 48.048**

NO.	TIPO DE CUADRILLA	TIPO APU	VALOR CUADRILLA
1	Mano de Obra AA - Albañileria	Cuadrilla	$ 39.588
2	Mano de Obra BB - Instalaciones	Cuadrilla	$ 48.048
3	Mano de Obra CC - Pintura	Cuadrilla	$ 45.880
4	Mano de Obra DD - Carpinteria	Cuadrilla	$ 40.408
5	Mano de Obra EE - Muros Secos	Cuadrilla	$ 39.588
6	Mano de Obra FF - Instalaciones Electricas Internas	Cuadrilla	$ 44.793
7	Mano de Obra GG - Instalaciones Alumbrado Publico	Cuadrilla	$ 48.048
8	Mano de Obra AAA - Intalacion metalica	Cuadrilla	$ 70.716

Los estudios promedio de insumos y mercado municipales, departamentales y virtuales

Nota. Las imágenes son referentes no corresponden a marcas y productos requeridos en los APU, son base referencial del estudio de mercado para el proceso

UNIOC
Institución Universitaria

NO.	INSUMO	UNIDAD	VALOR UNITARIO FERRETERIA ZULUAGA PENSILVANIA	VALOR UNITARIO BASE DE DATOS MANIZALES	VALOR UNITARIO FERRETERIA VIRTUAL HOME CENTER - MERCADO LIBRE - OTRAS - MANIZALES	VALOR PROMEDIO ARITMETICO	OBSERVACIONES	IMAGEN O REGISTRO FOTOGRARCO
1	ANTICORROSIVO PREMIUM - TIPO SIMILAR	GAL	$ 50.000	$ 73.159	$ 69.900	$ 64.353		
2	ESMALTE SINTETICO - SEGÚN COLOR DISEÑO O SIMILAR	GAL	$ 98.000	$ 106.083	$ 84.900	$ 96.328		
3	Emulsión o cemento Asfáltica Impermeabilizante Para Cubierta	GAL	$ 37.000	$ 27.057	$ 28.980	$ 31.012	1 GL	
4	CINTA ASFALTICA BITUMINOSA E:0,15 - 0,20 COLOR METALICO POR EXTERIOR O SIMILAR.	ML	$ 6.000	$ 11.000	$ 11.190	$ 9.397	ROLLO DE 10MTS	
5	SILICONA TUBO 280 ML	UND	$ 8.500	$ 9.500	$ 24.900	$ 14.300		
6	Pintura para fachadas acrílica diluible con agua	CUÑETE 5GL	$ 499.000	$ 575.900	$ 633.900	$ 569.600	x5 galones	
7	Vinilo Tipo 1 Interiores Blanco Puro	CUÑETE 5GL	$ 242.000	$ 271.470	$ 402.990	$ 305.487	x5 galones	
8	PELICULA DE SEGURIDAD	1,52M2	$ 25.836	$ 27.390	$ 23.205	$ 25.477	ANCHO 1,52X1	
9	MASILLA FELXIBLE EXTERIOR JUNTAS		$ 377.300	$ 365.152	$ 355.132	$ 365.861	X 22KG CUÑETE	
10	PEGANTE CERAMICO PARA RESANES Y FISURAS EXTERIOR		$ 43.500	$ 62.925	$ 35.000	$ 47.142	SACO DE 25KG	
11	BASTIDORES O TRAVESAÑOS EN ALUMINIO	ML	$ 17.000	$ 25.000	$ 14.833	$ 18.944	VENTANAS AJUSTE	
12	Estuco Acrìllico Interior Exterior Caneca	CUÑETE 5GL	$ 125.000	$ 113.000	$ 111.900	$ 116.633	CUÑETE X 5GL	
13	TEJA TRAPEZOIDAL AZUL X 6M UPVC	UND X 6M	$ 350.000	$ 316.500	$ 327.800	$ 331.433	COLOR AZUL	

UNIOC
Institución Universitaria

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA ACTIVIDADES DE OBRA CIVIL

	Suministro de materiales, preparación de superficie y aplicación de sistema de pintura anticorrosiva y acabado en esmalte sintético sobre barandas metálicas, pasamanos, barrotes verticales, elementos de montaje y estructuras metálicas de protección ubicadas en accesos y escaleras interiores, con altura máxima de trabajo de 1,10 m. Incluye limpieza , retiro de pintura suelta, lijado, desengrase, resanes menores, aplicación de anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte en el color definido por la supervisión, herramientas, equipos, mano de obra.	**ML**	180,00				**$**	**17.390,23**
	ANTICORROSIVO + MASILLA	GL	0,05	$	64.353,00	$	3.217,65	
	DISOLVENTE PARA PINTURA	GL	0,10	$	26.900,00	$	2.690,00	
	COMPRESOR DE AIRE (Pintura 100lbs)	DIA	0,03	$	49.980,00	$	1.499,40	
	LIJA DE AGUA	DIA	0,10	$	1.200,00	$	120,00	
	PINTURA EN ESMALTE	GL	0,05	$	96.327,67	$	4.816,38	
	CUADRILLA CC PINTURA	H/C	0,1000	$	45.880,00	$	4.588,00	
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,10	$	4.588,00	$	458,80	

	Mantenimiento integral de baranda metálica fabricada en perfil tubular rectangular de 2" × 1" ubicada en fachada posterior. Incluye reparación y refuerzo estructural, sustitución parcial de elementos deteriorados, recuperación de anclajes y soldaduras, limpieza mecánica, tratamiento anticorrosivo, aplicación de masillas para superficies metálicas, imprimante anticorrosivo y acabado con pintura esmalte sobre todas las caras, incluyendo materiales, herramientas, equipos y mano de obra..	**ML**	150,00				**$**	**17.494,46**
	ANTICORROSIVO + MASILLA	GL	0,05	$	64.353,00	$	3.217,65	
	EQUIPO DE SOLDADURA ELECTRICA	HR	0,01	$	53.550,00	$	535,50	
	COMPRESOR DE AIRE (Pintura 100lbs)	DIA	0,03	$	49.980,00	$	1.499,40	
	SOLDADURA ELECT 6013-1/8"/KG	KG	0,30	$	11.140,00	$	3.342,00	
	PINTURA EN ESMALTE	GL	0,04	$	96.327,67	$	3.853,11	
	CUADRILLA CC PINTURA	H/C	0,10	$	45.880,00	$	4.588,00	
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,10	$	4.588,00	$	458,80	

	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I lavable para interiores en sistema de repinte a dos (2) manos sobre superficies existentes en muros. Incluye protección de áreas, limpieza, preparación de superficie, resanes menores, reparación de fisuras, filos, dilataciones, tratamiento localizado de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea requerido, materiales, herramientas, equipos y mano de obra.	**M2**	881,03				**$**	**14.439,26**
	PINTURA EN VINILO TIPO 1 (Nombre común o nombre genérico descriptivo Vinilo para interior Remoción de manchas o lavabilidad Mayor = 80% Resistencia a la abrasión Mayor = 400 Poder cubriente para pinturas de uso interior o interior/exterior Mayor = 96	GL	0,05	$	61.097,33	$	3.054,87	
	ESTUCO PLASTICO BLANCO INTERIOR O EXTERIOR	GL	0,01	$	116.633,33	$	1.166,33	
	RODILLO DE FELPA 9"	UN	0,06	$	7.500,00	$	450,00	
	LIJA DE AGUA	UN	0,10	$	1.200,00	$	120,00	
	BROCHA	UN	0,05	$	9.900,00	$	495,00	
	CUADRILLA CC PINTURA	H/C	0,19	$	45.880,00	$	8.717,20	
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,05	$	8.717,20	$	435,86	

	Suministro y aplicación de pintura vinílica Tipo I para interiores a dos (2) manos sobre cielo falso en panel de yeso o superficies similares del Bloque B, incluyendo el auditorio (aula máxima). Comprende limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de juntas, filos y dilataciones, tratamiento de humedades internas, aplicación de sellador cuando sea necesario, protección de elementos existentes, materiales, equipos y mano de obra.		345,00				**$**	**23.764,76**
	PINTURA EN VINILO TIPO 1 (Nombre común o nombre genérico descriptivo Vinilo para interior Remoción de manchas o lavabilidad Mayor = 80% Resistencia a la abrasión Mayor = 400 Poder cubriente para pinturas de uso interior o interior/exterior Mayor = 96	GL	0,04	$	61.097,33	$	2.443,89	
	EQUIPO ANDAMIO MULTIRIDECCIONAL CERTIFICADO, ACCESOS Y SISTEMA DE SEGURIDAD EN ALTURA	DIA	0,45	$	7.500,00	$	3.375,00	
	RODILLO DE FELPA 9"	UN	0,02	$	7.500,00	$	150,00	
	BROCHA	UN	0,09	$	9.900,00	$	891,00	
	LIJA DE AGUA	UN	0,10	$	1.200,00	$	120,00	
	RESANES DE FISURAS Y SELLADO (ESTUCOS, CINTAS, RESNAES INTERIORES, ADHERENCIA DE PANEL YESO O EQUIVALENTES EN DURABILIDAD Y EXPOSICION)	GL	0,02	$	116.633,33	$	2.332,67	
	CUADRILLA CC PINTURA	H/C	0,30	$	45.880,00	$	13.764,00	
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,05	$	13.764,00	$	688,20	

5,00	**Suministro y aplicación de pintura acrílica Tipo I para exteriores a dos (2) manos sobre superficies de fachadas con formas de rombos en colores existentes, ejecutada a alturas entre 0,00 m a 12m Incluye limpieza, preparación de superficie, resanes, reparación de fisuras, sellado, aplicación de impermeabilizante cuando sea requerido, uso de equipos certificados para trabajo seguro en alturas, materiales, herramientas y mano de obra especializada.**	**M2**	639,41			**$**	**33.624,54**
	PINTURA ACRILICA PARA EXTERIORES TIPO 1 BLANCA	GL	0,07	$	113.920,00	$	7.974,40
	PINTURA ACRILICA PARA EXTERIORES TIPO 1 PARA ROMBOS (FIGURAS GEOMETRICAS) - COLORES REFRENCIA	GL	0,02	$	113.920,00	$	1.708,80
	EQUIPO ANDAMIO MULTIRIDECCIONAL CERTIFICADO, ACCESOS Y SISTEMA DE SEGURIDAD EN ALTURA	DIA	0,95	$	7.500,00	$	7.125,00
	RODILLO DE FELPA 9"	UN	0,02	$	7.500,00	$	150,00
	BROCHA	UN	0,09	$	9.900,00	$	891,00
	LIJA DE AGUA	UN	0,10	$	1.200,00	$	120,00
	RESANES DE FISURAS Y SELLADO (ESTUCOS PLASTICOS, MASILLAS FLESIBLES, RESNAES DUROS EXTERIORES, ADHERENCIA DE MORTEROS O EQUIVALENTES EN DURABILIDAD Y EXPOSICION)	GL	0,01	$	120.313,93	$	1.203,14
	CUADRILLA CC PINTURA	H/C	0,30	$	45.880,00	$	13.764,00
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,05	$	13.764,00	$	688,20

	Mantenimiento preventivo de ventanas mediante limpieza, retiro de sellos deteriorados y aplicación de nuevo sistema de sellado perimetral. Incluye suministro y aplicación de silicona antihongos, sellantes elastoméricos, masillas flexibles, limpieza de perfiles y retiro de excedentes, garantizando la hermeticidad frente al ingreso de agua y aire.	**ML**	590,00			**$**	**2.507,87**
	LIJA DE AGUA	KG	0,40	$	1.200,00	$	480,00
	MASILLA ELÁSTICA SELLANTE TUBO X300ML	GL	0,02	$	14.300,00	$	286,00
	CUADRILLA AA ALBAÑILERIA	H/C	0,04	$	39.588,00	$	1.583,52
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,10	$	1.583,52	$	158,35

	Desmonte, mantenimiento correctivo y reinstalación de ventanas en aluminio. Incluye nivelación, alineación, sustitución de bastidores, travesaños y accesorios deteriorados, cambio de tornillería, instalación de sellos perimetrales, siliconado, ajuste de hojas móviles, verificación del funcionamiento y suministro de todos los materiales requeridos para su correcta operación.	**UND**	4,00			**$**	**281.697,29**
	ACCESORIOS DE INSTALCION EN ALUMINIO BASTIDORES O TRAVESAÑOS	ML	6,50	$	18.944,44	$	123.138,89
	Mano de Obra BB - Instalaciones	H/C	3,00	$	48.048,00	$	144.144,00
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,10	$	144.144,00	$	14.414,40

	Impermeabilización de filtraciones puntuales en cubierta mediante suministro y aplicación de cinta bituminosa autoadhesiva y/o cinta asfáltica de alto ancho 20cm desempeño sobre juntas, uniones y puntos críticos de la cubierta existente en el cuarto piso correspondiente a la	**ML**	20,00			**$**	**31.320,07**
	ADHESIVA CINTA ASFÁLTICA IMPERMEABILIZANTE	ML	1,00	$	9.396,67	$	9.396,67
	ANDAMIO TUBULAR DE 1.5 M.(SECCIÓN) Y/O EQUIPO AEREO SISTEMA DE SEGURIDAD EN ALTURA	DÍA	0,10	$	1.500,00	$	150,00
	CUADRILLA AA ALBAÑILERIA	H/C	0,50	$	39.588,00	$	19.794,00
	HERRAMIENTA MENOR	% H/C	0,10	$	19.794,00	$	1.979,40

	Mantenimiento general de ventanería existente. Incluye ajuste y reapriete de tornillería, revisión y corrección de elementos de fijación, suministro e instalación de película de seguridad y control solar de acuerdo con especificaciones técnicas, limpieza de superficies, herramientas, materiales y mano de obra.	**M2**	338,78			**$**	**20.476,54**
	LAMINADO DE SEGURIDAD - VIINILO ADHESIVO TRANSPARENTE 4-6 MICRAS	M2	0,65	$	25.477,00	$	16.560
	VINILO ADEHIVO FROST PARA DISEÑO EXISTENTE FAJA 10CM DEL ANCHO DE VIDRIO	M2	0,05	$	25.477,00	$	1.274
	Mano de Obra BB - Instalaciones	He	0,050	$	48.048	$	2.402
	HERRAMIENTA MENOR - VENTOSAS, LLAVES, TORNILLERIA, ENTRE OTROS ELEMENTOS DE INSTALACION	% H/C	0,1	$	2.402,40	$	240

	Suministro y aplicación de emulsión asfáltica impermeabilizante sobre viga canal en lámina galvanizada existente en la cubierta del Bloque A. Incluye limpieza de la superficie, eliminación de óxidos, preparación del sustrato, aplicación de imprimante cuando sea requerido y dos manos de emulsión impermeabilizante conforme a especificaciones del fabricante.	**ML**	30,00				**$**	**46.192,24**
	Mano de Obra BB - Instalaciones	HR	0,4	$	48.048	$	19.219	
	EQUIPO BASICO (HERRAMIENTA MENOR)	UND	0,2	$	19.219	$	3.844	
	Emulsión o cemento Asfáltica Impermeabilizante Para Cubierta	GL	0,8	$	23.787	$	19.029	
	RODILLO Y BROCHA	UND	0,1	$	3.500	$	350	
	EQUIPO ANDAMIO MULTIRIDECCIONAL CERTIFICADO, ACCES	%H/C	0,5	$	7.500	$	3.750	

	Desmonte de cubierta existente y suministro e instalación de teja metálica trapezoidal prepintada color azul, incluyendo fijaciones autoperforantes con arandela de neopreno, traslapos longitudinales y transversales, remates, sellos, cortes, transporte interno, izaje, herramientas, equipos y mano de obra necesaria para su correcta instalación y funcionamiento.	M2	18,00				**$**	**61.055,68**
	TEJA TRAPEZOIDAL AZUL (REFERENCIA INSTALADA)X6M	UN	0,12	$	331.433,33	$	39.772	
	EQUIPO DE ALTURA Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO	DIA	0,05	$	32.500,00	$	1.625	
						$	-	
	SIKAFLEX SELLANTE PARA AMARRA DE CUBIERTA	ML	0,05	$	37.200,00	$	1.860	
	TORNILLO AUTOPERFORANTE	UN	8,00	$	500,00	$	4.000	
						$	-	
	CUADRILLA AA ALBAÑILERIA (1 OFC + 2 AYD)	H/C	0,20	$	59.382,00	$	11.761	
	HERRAMIENTA MENOR	%H/C	0,05	$	40.759,20	$	2.038	

ANALISIS GENERAL DE COSTOS DIRECTOS

COMPONENTE	VALOR TOTAL DIRECTO	PARTICIPACIÓN
Insumos y materiales	**$31.452.210**	**51,71 %**
Mano de obra	**$23.628.618**	**38,84 %**
Equipos	**$3.079.973**	**5,06 %**
Herramienta menor	**$2.668.169**	**4,39 %**
TOTAL COSTO DIRECTO	**$60.828.970**	**100,00 %**

Ítem	Descripción	Insumos	Mano de Obra	Equipos	Herramienta	Total
1	Pintura anticorrosiva barandas metálicas	$2.075.769	$825.840	$269.892	$82.584	$3.254.085
2	Mantenimiento baranda metálica	$1.561.914	$688.200	$305.235	$68.820	$2.624.169
3	Pintura vinílica muros	$4.651.513	$7.680.853	—	$388.997	$12.721.363
4	Pintura cielo falso	$3.228.214	$4.748.580	$1.164.375	$237.429	$8.198.598
5	Pintura acrílica fachadas	$7.704.685	$8.796.996	$4.554.296	$439.850	$21.495.827
6	Sellado de ventanas	$452.530	$934.277	—	$93.428	$1.480.235
7	Mantenimiento ventanería	$6.040.141	$813.131	—	$81.313	$6.934.585
8	Reinstalación ventanas aluminio	$492.556	$576.576	—	$57.658	$1.126.790
9	Impermeabilización filtraciones	$187.933	$395.880	$3.000	$39.588	$626.401
10	Emulsión asfáltica viga canal	$580.170	$576.576	$228.000	$115.315	$1.500.061
11	Cambio de cubierta metálica	$4.476.786	$211.698	$54.000	$1.063.188	$5.805.672

DESGLOSE DEL AIU%

ANALISIS DEL AIU

Valor estimado de la Obra (Costo Directo).	Valor	**$60.828.970**
Plazo estimado de ejecución.	Meses	**2,00**
Contratista Persona Natural (SI o NO)		**SI/NO**

CAPITULO	TIPO DE GASTO	UN	CANTIDAD.	DEDICACION	VLOR UNITARIO (mes)	VALOR TOTAL	SUMA	PORCENTAJE
1,00	**GASTOS GENERALES.**							**15,59%**
1,10	**MANO DE OBRA CALIFICADA**						**9.481.998**	**15,59%**
	Ingeniero Director + postrgrado Especialista	Un	1,00	30%	4.398.644	2.639.186		4,34%
	Ingeniero Residente	Un	1,00	50%	3.421.506	3.421.506		5,62%
	Residente de Salud Ocupacional SG SST	Un	1,00	20%	3.421.506	1.368.602		2,25%
	Costos estimados de salud, riesgo y pension en funcion de valor total de cada mano de obra profesional	Mes	1,00	14%	7.429.295	2.052.703		3,37%
2,00	**GASTOS INDIRECTOS.**							**9,49%**
2,10	**LEGALIZACION.**						**0**	**0,00%**
	Impuesto de Timbre	%	0,00%		0,000	0		0,00%
	Publicación diario oficial	%	0,00%		0,000	0		0,00%
	Licencia de Construccion	%	0,00%		0,000	0		0,00%
2,20	**POLIZAS**						**602.207**	**0,99%**
	Seriedad de la Propuesta.	%	0,02%		60.828.970	12.166		0,02%
	Anticipo	%	0,00%		0	0		0,00%
	Cumplimiento	%	0,02%		60.828.970	12.166		0,02%
	Estabilidad	%	0,50%		60.828.970	304.145		0,50%
	Calidad	%	0,02%		60.828.970	12.166		0,02%
	Prestaciones Sociales	%	0,24%		60.828.970	145.990		0,24%
	Responsabilidad Civil	%	0,19%		60.828.970	115.575		0,19%
	Todo riesgo	%	0,00%		0	0		0,00%
2,30	**IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**						**5.172.196**	**8,50%**
	Impuesto departamental de obra civil - construccion	%	5,00%		60.828.970	3.041.448		5,00%
	Retencion en la fuente	%	2,50%		60.828.970	1.520.724		2,50%
	Estampilla Pro - Adulto mayor	%	0,00%		0	0		0,00%
	Estampillas Pro - Universidad.	%	0,00%		0	0		0,00%
	RETEIVA 15% / IVA%	%	0,015%		11.557.504	1.734		0,00%
	RETEICA 1%	%	1,00%		60.828.970	608.290		1,00%
	Industria y Comercio 5 x 1.000 sobre valor total	%	0,00%		0	0		0,00%
2,30	**INDIRECTOS**						**500.000**	**0,82%**
	costos indirectos papelerias, tarnsposte entre otros oficina	%	100,00%		250.000	500.000	500.000	0,82%
	TOTAL GASTOS INDIRECTOS DE ADMINISTRACION.						**$15.756.401**	25,90%
	IMPREVISTO							0,00%
	UTILIDAD:							5,00%
	IVA SOBRE UTILIDAD:						**19,00%**	0,95%
	A.I.U.							**31,85%**

NO PODRÁ MODIFICAR EL PORCENTAJE DE AIU INDICADO EN EL ANEXO DE OFERTA ECONÓMICA.

CONCLUSIÓN ESTUDIO DE MERCADO.

Dado que las cotizaciones cumplen con las condiciones exigidas por la Institución, y después de haber verificado los acuerdos marco y contratos de agregación de demanda en Colombia compra eficiente y no se encuentra inmersa en ninguna categoría o producto, se pudo constatar que no se encuentran los servicios contemplados en alguno de ellos vigente, se recomienda realizar la presente contratación con base en un presupuesto de ***OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($80.204.694):***

DESCRIPCION DE SUBPROYECTOS DEL OBRA CIVIL		"Contratar obras civiles para el mantenimiento general para garantizar el buen estado de la infraestructura física de la institución en la sede principal de la UNIOC, ubicada en el municipio de Pensilvania, Departamento de Caldas.
COSTOS DIRECTOS DE SAMC		$ 60.828.970
25,90%	ADMINISTRACION	$ 15.756.401
5,00%	UTILIDAD	$ 3.041.448
0%	IMPREVISTOS	$ -
19%	IVA SOBRE UTILIDAD	$ 577.875
31,85%	TOTAL AIU%	$ 19.375.724
COSTO TOTAL OBRA DIRECTO + INDIRECTA (INCLUYE AIU%)		$ 80.204.694

*D*entro de este valor se encuentran incluidos los descuentos de ley, Impuestos y los aportes de seguridad social a los que haya lugar, los cuales deben ser asumidos en su totalidad por el contratista.

RETENCIONES E IMPUESTOS:

En materia tributaria, el resultado del presente proceso es objeto de obligaciones, por tanto, se deberá verificar si los partícipes son sujetos pasivos de éstas conforme a lo dispuesto por las normas tributarias vigentes.

Impuesto de Valor Agregado IVA: acorde con el artículo 420 del Estatuto Tributario la prestación de servicios, en general se encuentran gravadas por el impuesto al valor agregado IVA, a la tarifa del 19%.

"Retenciones de impuestos nacionales y locales: Por la naturaleza del contrato y según las responsabilidades tributarias del contratista, éste estará sujeto a las siguientes deducciones, las cuales no constituyen gravámenes adicionales, sino que son obligaciones tributarias inherentes al desarrollo de la actividad económica el contratista:

• Retenciones a título de impuesto de renta: se aplicarán de acuerdo con la naturaleza del contrato y las responsabilidades establecidas en el RUT de la persona natural y/o jurídica, de conformidad con el régimen que le resulte aplicable y la actividad que realice el contratista. No se aplicará retención en la fuente por renta a las personas que en de acuerdo con su RUT pertenezcan al régimen SIMPLE de tributación o se registren como Autorretenedores o como pertenecientes a Régimen Tributario Especial, como ESAL o Cooperativas.

• Retención de IVA: se aplicará retención del 15% del IVA facturado, excepto a las personas que en su RUT se registren como Gran Contribuyente.

• Retención a título de Impuesto de Industria y Comercio: se aplicará teniendo en cuenta el concepto de territorialidad considerando las ciudades donde se preste el servicio. No se aplicará esta retención a las personas que en de acuerdo con su RUT pertenezcan al régimen SIMPLE de tributación. Los porcentajes de retención para cada uno de los ítems enunciados, serán calculados de acuerdo con la tarifa vigente que corresponda a la actividad económica en la cual se enmarquen los conceptos facturados o el hecho generador. En el caso de estampillas, la tarifa será la que se encuentre reglamentada por el departamento a la fecha del pago contractual.

15% concepto de rete IVA.
0.010 por concepto de retención del ICA.
5% para contribución especial de contratos de obra
2% retención en la fuente por concepto de obras

NO HAY APLICACIÓN DE ESTAMPILLAS

ORIGINAL FIRMADO
CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ MUÑOZ
Contratista
UNIOC

Revisó y Ajustó: