Objeto: Contratar por el sistema de precios unitarios fijos, sin fórmula de ajuste, las obras civiles para ejecutar la impermeabilización de cubiertas y trabajos de mantenimiento de carpintería de madera, así como, la renovación de pintura de muros y techos interiores de la Casa de Nariño.
Área Solicitante: Grupo de Mantenimiento y conservación de Bienes Muebles e Inmuebles.
Responsable del Área Solicitante: Oscar Mauricio Mogollón Sanabria

1. INTRODUCCIÓN
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
3. ASPECTOS GENERALES Y CONDICIONES DEL SECTOR
3.1. ANÁLISIS NORMATIVO
4. DEFINICIÓN DE NECESIDADES TÉCNICAS
4.1. OBJETO
4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
4.3. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
4.4. CLASIFICACIÓN UNSPSC
4.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA
5.1. DEMANDA IDENTIFICADA EN OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS
5.2. DEMANDA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
5.3. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DE LA DEMANDA
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA
6.1. CAPACIDAD FINANCIERA
7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO
7.1. ANÁLISIS DE HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD
7.2. ESTUDIO DE MERCADO
7.3. CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
8. ANEXOS

1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.1.6.1., "***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 de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso",* el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República realiza el presente análisis del sector, el cual tiene como propósito:

- Establecer las necesidades técnicas del bien o servicio a contratar.
- Conocer las condiciones del sector económico al cual pertenece el bien o servicio a contratar.
- Conocer las condiciones y características de contratos similares que han sido celebrados por la entidad y por otras entidades públicas.
- Conocer las características de la oferta que existe en el mercado para el bien y/o servicio requerido.
- Establecer las condiciones de tipo técnico del bien o servicio a requerir, financieras de la oferta y las demás que sirvan como base para la elaboración de los documentos previos del proceso contractual.
- Establecer y justificar el valor que se estimará para el proceso de contratación y la forma de pago que tendrá el mismo.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Departamento Administrativo de la Presidencia de la República (DAPRE), organismo de naturaleza especial, tiene como propósito asistir al Presidente de la República en su calidad de Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales. Para ello, presta, entre otras funciones, el apoyo logístico, administrativo y de coordinación requerido para el adecuado desarrollo de las facultades y responsabilidades presidenciales.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2647 de 2022, el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República tiene, entre otras, las siguientes funciones:

1. *Asistir al Presidente de la República, en su condición de Jefe del Estado, en su labor de coordinación de los diferentes órganos del Estado para que se colaboren armónicamente en la realización de sus objetivos.*
2. *Organizar, dirigir, coordinar y realizar las actividades necesarias que demande el Presidente de Ia República, para el ejercicio de las facultades constitucionales*

que le corresponde ejercer, en relación con los órganos del Estado que integran las ramas del poder público y los demás órganos estatales, autónomos e independientes.

(…)

4. *Organizar, asistir y coordinar las actividades necesarias que demande el Presidente de la República, para el ejercicio de las facultades constitucionales que le corresponde ejercer como Jefe del Estado y suprema autoridad administrativa.*

(…)

12. *Prestar el apoyo logístico y administrativo que demande el ejercicio de las facultades y funciones presidenciales.*

De igual manera; el artículo 31 del Decreto 2647 de 2022 del 30 de diciembre de 2022, son funciones del Área Administrativa:

2. Ejecutar los planes y programas relacionados con la prestación de los servicios administrativos y logísticos requeridos por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República incluyendo los servicios correspondientes a salones de estado y casas privadas y los servicios autorizados por la Subdirección General en coordinación con el Batallón Guardia Presidencial para esta Unidad Militar.

(…)

4. Mantener actualizada la información general, técnica, administrativa y jurídica de todos los activos fijos inmobiliarios a cargo del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República y adelantar los trámites pertinentes ante las entidades competentes para intervenir y conservar los bienes de interés cultural a cargo de la Entidad.

Así mismo, el artículo 36 de la Resolución No. 0419 de 9 de junio de 2026 establece y compilan los grupos internos de trabajo del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, dentro de los cuales se encuentra el Grupo de Mantenimiento y Conservación de los Bienes Muebles e Inmuebles del Área Administrativa, cuyas funciones, entre otras, son:

"(…) 2. Elaborar y ejecutar el plan anual de mantenimiento de las sedes de la presidencia de la república, del cual hacen parte los bienes muebles e inmuebles incluidos los muebles de interés cultural de propiedad o al servicio de la entidad. Salvo aquellos que se relacionen con las funcione de otras áreas y grupos de trabajo.

3. Planear, coordinar y programar la adecuada y oportuna prestación del mantenimiento, conservación y restauración de los bienes muebles e inmuebles de propiedad o al servicio de la entidad. Salvo aquellos que se relacionen con las funcione de otras áreas y grupos de trabajo.
4. Planear y realizar el trámite para la contratación de los bienes y servicios que sean necesarios para la ejecución del programa anual de mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes muebles e inmuebles de propiedad o al servicio de la entidad, salvo aquellos que estén asignados a otra dependencia por su especificidad técnica y supervisar su ejecución.
5. Tramitar en forma oportuna los permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes cuando se requiera intervenir los bienes muebles o inmuebles de propiedad o al servicio de la entidad, de acuerdo con la naturaleza del bien o en su defecto presentar los informes técnicos de intervención, cuando las actividades a ejecutar correspondan aquellas de mínima intervención y no requieran permiso o autorización, con sujeción a las disposiciones legales aplicables.
(…)"

Por otro lado, el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República hace uso de diferentes bienes muebles e inmuebles que hacen parte del Patrimonio Cultural de la Nación y que, en cumplimiento de la legislación de protección de estos bienes, la Entidad encamina esfuerzos y destina recursos, para su conservación, mantenimiento y/o restauración de los inmuebles de su propiedad, bajo los lineamientos de las entidades competentes entre ellos Casa de Nariño, ubicada en la Carrera 7 No. 7-63 en la ciudad de Bogotá, Bien de Interés Cultural Distrital Resolución 0088 del 6 de abril de 2021.

Continuando con lo anterior, corresponde al Grupo de Mantenimiento de Bienes Muebles e Inmuebles apoyar a la Entidad en la formulación, planeamiento y ejecución de programas que le sean asignados, relacionados con el mantenimiento, conservación y restauración de los bienes muebles e inmuebles a cargo de la Entidad.

En la actualidad la sede Casa de Nariño, presenta afectación en muros y techos interiores, producto de filtraciones de agua que se generan a través de las cubiertas con ocasión al deterioro en el sistema de impermeabilización, producto de cambios de temperatura, movimiento de las estructuras y cumplimiento de la vida útil de los materiales, los cuales superan en algunos casos los diez (10) años.

De igual manera se presenta afectación en elementos de carpintería en madera tales como, ventanas y puertas, producto del uso y desgaste natural de los materiales, producto del normal uso y exposición permanente en algunos casos a la intemperie, generando perdida de pintura, daños en herrajes entre otros.

Condiciones todas estas, que deterioran el inmueble y afectan el normal desarrollo de las actividades que se adelantan al interior de la sede, trayendo consigo el cierre provisional de espacios y riesgos de seguridad para huéspedes, visitantes y funcionarios.

En este contexto, y con el propósito de ejecutar las intervenciones requeridas para la conservación integral de esta sede, la cual cuenta con la declaratoria de Bien de Interés Cultural de la Nación, se hace necesaria la realización de obras de impermeabilización de cubiertas, mantenimiento y restauración de elementos de carpintería en madera, así como la renovación de los acabados arquitectónicos interiores mediante la aplicación de pintura en muros y cielorrasos.

Estas actividades tienen como finalidad garantizar la adecuada preservación de los valores patrimoniales del inmueble y mitigar los procesos de deterioro asociados a filtraciones, humedad y desgaste de materiales. Para tal efecto, se contempla la sustitución del sistema de impermeabilización existente y la ejecución de las actividades complementarias necesarias para su correcta implementación, incluyendo el retiro de acabados, morteros y elementos de concreto deteriorados; la reparación de fisuras, pendientes y sistemas de drenaje; el retiro, suministro e instalación de piedra, tablones y demás elementos de acabado; así como el suministro y aplicación de concretos, morteros especializados y nuevos sistemas de impermeabilización.

De igual manera, se prevé el mantenimiento correctivo y preventivo de ventanas, puertas, marcos y herrajes, además de la aplicación de sistemas de pintura en muros y techos interiores, incluyendo acabados de alta precisión y detalle, junto con las demás actividades conexas requeridas para garantizar la adecuada conservación, funcionalidad y sostenibilidad del inmueble patrimonial.

Por consiguiente, es pertinente señalar que las intervenciones propuestas tienen como objetivo garantizar las condiciones adecuadas de funcionamiento, estabilidad y conservación del inmueble, evitando la progresión de los procesos de deterioro identificados y minimizando la generación de mayores costos de intervención en el mediano y largo plazo. En este sentido, la no ejecución oportuna de dichas actividades podría comprometer la seguridad de los usuarios y afectar las condiciones físicas, arquitectónicas y constructivas que sustentan los valores patrimoniales del inmueble, generando riesgos para su integridad y para la preservación de las características que motivaron su declaratoria como Bien de Interés Cultural de la Nación.

Es importante señalar que, las obras necesarias para adelantar madera, así como, la renovación de pintura de muros y techos interiores de la sede de la Casa de Nariño, están siendo financiadas con recursos del proyecto de inversión *"Fortalecimiento y protección de los bienes muebles e inmuebles de la Presidencia de la República en Cartagena, Bogotá y Sopó"*, identificado con el código BPIN 2018011000825.

Este proyecto tiene como objetivo general:

> *"Disminuir las condiciones de afectación estructural, estética y funcionalidad en los bienes muebles e inmuebles de la Presidencia."*

Así mismo, contempla como objetivo específico:

> *"Mantener y actualizar los bienes inmuebles, fortaleciendo la infraestructura física de la entidad."*

Para la vigencia 2026, el proyecto establece una meta total de dos (2) sedes mantenidas, por lo cual, en este sentido, el presente proceso de contratación contribuye directamente al cumplimiento de las metas establecidas en dicho proyecto de inversión.

Ahora bien, teniendo en cuenta las consideraciones técnicas, funcionales y de conservación previamente expuestas, la Entidad requiere adelantar la contratación de las obras civiles necesarias para la ejecución de la impermeabilización de cubiertas, el mantenimiento de elementos de carpintería de madera y la renovación de pintura en muros y techos interiores de la Casa de Nariño, mediante la modalidad de **precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste**, de conformidad con las especificaciones técnicas, cantidades de obra y demás condiciones definidas para el efecto.

La ejecución de estas intervenciones constituye una medida necesaria para garantizar la adecuada conservación, funcionalidad y sostenibilidad de la infraestructura física de la Entidad, en especial tratándose de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural de la Nación, cuyas condiciones de mantenimiento y preservación demandan acciones periódicas e integrales orientadas a prevenir el deterioro de sus elementos constructivos y arquitectónicos. En este sentido, las actividades proyectadas se enmarcan dentro de las acciones institucionales dirigidas a asegurar la prestación continua y eficiente de los servicios a cargo de la Entidad, así como a mantener en óptimas condiciones de funcionamiento, seguridad y conservación los bienes muebles e inmuebles que integran su patrimonio.

Finalmente, se deja constancia de que la presente contratación se encuentra debidamente incorporada en el **Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad**, en cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia de planeación contractual y gestión de los recursos públicos.

3. ASPECTOS GENERALES Y CONDICIONES DEL SECTOR

PERSPECTIVA ECONÓMICA

La actividad económica del país se divide por sectores económicos y cada uno de ellos es conformado por actividades económicas cuyos productos tienen características en común y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza conforme a los procesos de producción, es decir, de acuerdo con el producto que realicen o comercialicen. La economía tradicionalmente se clasifica de la siguiente manera:

Sectores económicos	SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS
DEFINICIÓN	En este sector se obtienen productos directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Este comprende ganadería, caza, pesca y la silvicultura. Producciones de bienes tangibles	Este sector lo componen los sectores mineros, energético y de construcción. Incluye todas las actividades de transformación de materias primas en productos manufacturados ya sea para el consumo final o para ser utilizados en la producción de otros bienes industriales. Producción de bienes tangibles.	Incluye todas las actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarios para el desarrollo de la economía. Producción de bienes no tangibles.

En un contexto amplio de la teoría económica, el objeto contractual hace parte del sector secundario o sector de industrial.

De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las actividades económicas adoptada para Colombia por el DANE, las empresas cuya actividad económica están incluidas en el sector de la construcción se encuentran en la sección F como se aprecia a continuación:

Secciones	Descripción
A	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca
B	Explotación de minas y canteras
C	Industrias manufactureras
D	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades
F	Construcción

Esta sección, comprende las actividades corrientes y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. En ella se incluyen las obras nuevas, reparaciones, ampliaciones y reformas, el levantamiento in situ de edificios y estructuras prefabricadas y también la construcción de obras de carácter temporal. Las actividades corrientes de construcción abarcan la construcción completa de viviendas, edificios de oficinas, locales de almacenes y otros edificios públicos y de servicios, locales agropecuarios, etc., y la construcción de obras de ingeniería civil, como carreteras, calles, puentes, túneles, líneas de ferrocarril, aeropuertos, puertos y otros proyectos de ordenamiento hídrico, sistemas de riego, redes de alcantarillado, instalaciones industriales, tuberías y líneas de transmisión de energía eléctrica, instalaciones deportivas, etcétera.

Estas actividades pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrata. La ejecución de partes de obras, y a veces de obras completas, puede encomendarse a subcontratistas.

Se clasifican en esta sección las unidades a las que corresponde la responsabilidad general de los proyectos de construcción. También se incluyen las actividades de reparación de edificios y de obras de ingeniería civil.

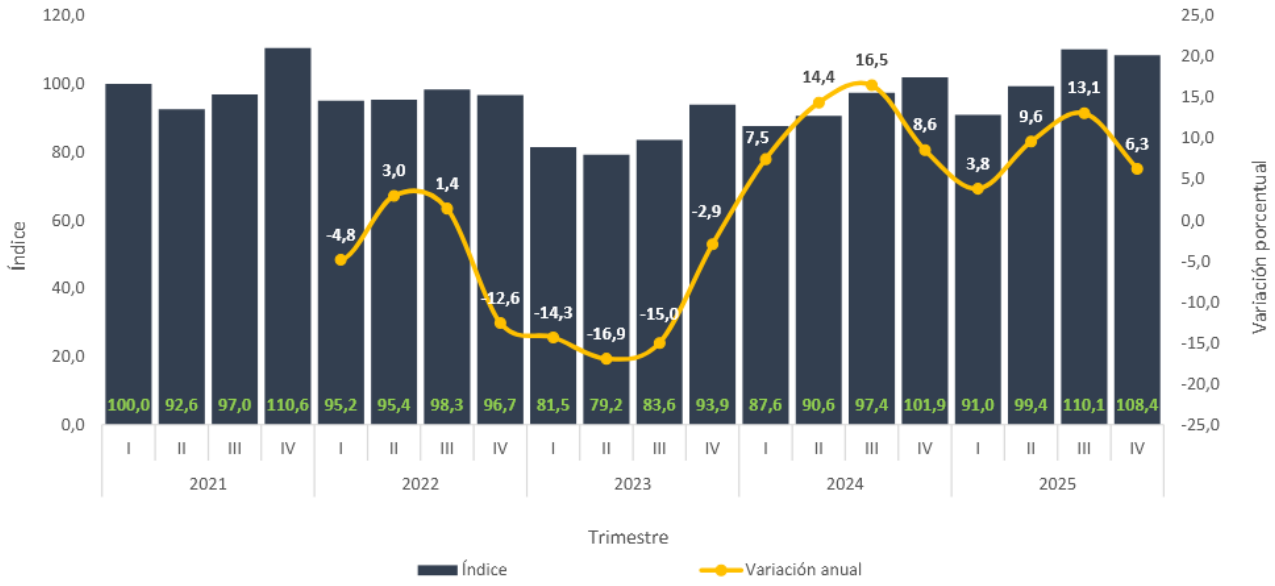
Esta sección abarca la construcción completa de edificios (división 41, «Construcción de edificios»), la construcción completa de obras de ingeniería civil (división 42, «Obras de ingeniería civil») y las actividades especializadas de construcción, si se realizan solo como parte del proceso de construcción (división 43, «Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil»).

Divisiones	Descripción
41	Construcción de edificios
42	Obras de ingeniería civil
43	Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingenieria civil

Ahora bien, con respecto a la construcción de obras civiles, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE publicó el boletín técnico titulado "Indicador de Producción Obras Civiles - IPOC" el 13 de febrero de 2026.

En dicho informe, se establece que, durante el cuarto trimestre de 2025, la producción de obras civiles a precios constantes registró un crecimiento de 6,3%, frente al mismo trimestre de 2024.

Gráfico. Índice y variación anual de la producción de obras civiles (precios constantes) Total nacional - serie a precios constantes



Fuente: *DANE*

El crecimiento de 6,3% en la producción de las obras civiles a precios constantes con respecto al cuarto trimestre de 2024, se explica por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra: el grupo de construcciones en minas y plantas industriales registró un incremento en su producción anual de 15,8% y aportó 3,1 puntos porcentuales (p.p.) a la variación anual; el grupo de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes y carreteras elevadas y túneles presentó un aumento de

3,9% y sumó 2,0 p.p. a la variación anual a precios constantes, el grupo de tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder, tuberías y cables locales y obras conexas incrementó su producción en 15,7% y aportó 2,0 p.p. a la variación anual (6.3%).

En contraste, el grupo de instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil disminuyó su producción en 3,0% y descontó 0,3 p.p. a la variación anual a precios constantes; así mismo, el grupo de puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos), contrajo su producción en 6,6% y restó 0,5 p.p. a la variación anual.

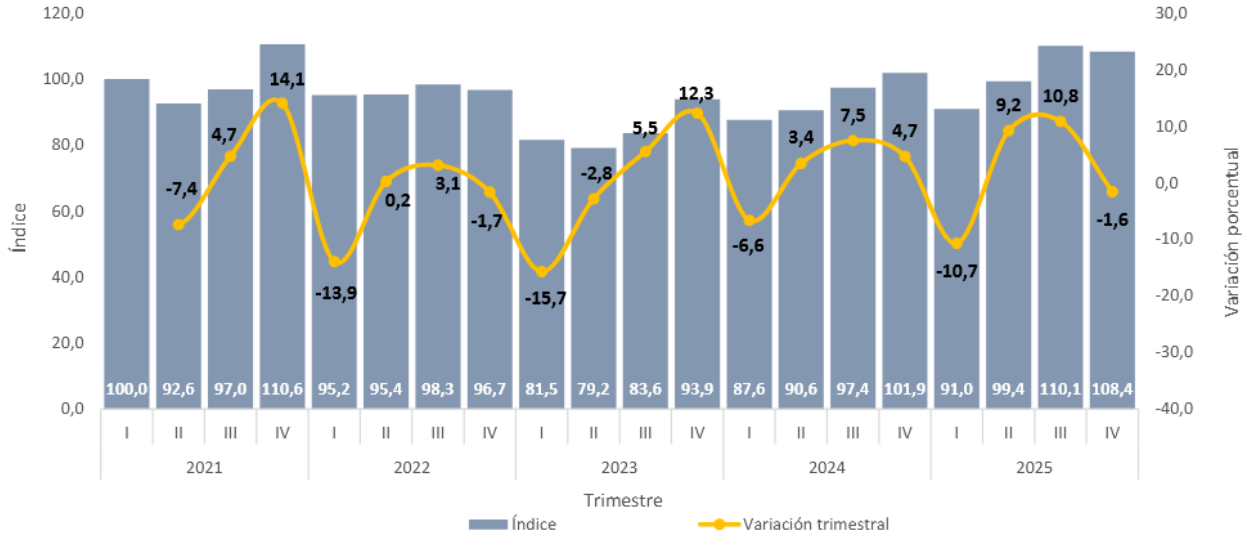
Gráfico. Variación y contribución anual de la producción de obras civiles a precios constantes según tipo de construcción.

Tipo de construcción	Variación anual (porcentajes)	Contribución a la variación total (puntos porcentuales)
TOTAL	**6,3**	**6,3**
530204 Construcciones en minas y plantas industriales	15,8	3,1
530201 Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	3,9	2,0
530203 Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas	15,7	2,0
530205 Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil	-3,0	-0,3
530202 Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	-6,6	-0,5

Fuente: Autor

Así mismo, durante el cuarto trimestre de 2025, la producción de obras civiles a precios constantes registró una disminución de -1,6%, frente al tercer trimestre de 2025.

Grafico. índice y variación trimestral de la producción de obras civiles (precios constantes) Total nacional - serie a precios constantes



La disminución de -1,6% en la producción trimestral de las obras civiles a precios constantes, se explica por el comportamiento negativo en dos de los cinco grupos de obra: el grupo de construcciones en minas y plantas industriales, registró una variación de -12,7% y restó 3,1 p.p. a la variación trimestral a precios constantes; el grupo de instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil disminuyó su producción en un 25,5% y aportó -2,8 p.p. a la variación trimestral total (-1.6%).

En contraste, puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) registró un aumento de su producción en 5,4% y aportó 0,4 p.p. a la variación trimestral; el grupo de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes y carreteras elevadas y túneles aumentó su producción trimestral en 1,6% y sumó 0,8 p.p. a la variación trimestral y el grupo de tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder, tuberías y cables locales y obras conexas incrementó su producción trimestral en un 30.2% y aportó 3.1 p.p. a la variación total.

Otra variable importante de analizar corresponde a los costos de la construcción de edificaciones, para lo cual el DANE publicó el boletín técnico del 31 de marzo de 2026, en el cual establece el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), el cual varía mes a mes, correspondiendo para el mes de febrero de 2026 la siguiente información:

> *"En febrero de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 1,91%, en comparación con enero de 2026. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (1,94%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (1,86%).*

Tres de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,91%): Administración pública (2,40%), Educación (2,37%) y Casas (2,15%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (1,90%), Otros destinos (1,85%), Hospitales y centros asistenciales (1,78%), Oficinas (1,74%), Comercio (1,72%), Bodegas (1,58%) y Hoteles (1,31%), se ubicaron por debajo del promedio nacional"

Tabla. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino -
Índice Total - Febrero 2026

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	1,90	1,07
	Casas	9,03	2,15	0,19
Total edificios residenciales			**1,94**	**1,26**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	1,58	0,06
	Comercio	9,27	1,72	0,16
	Oficinas	5,38	1,74	0,09
	Administración pública	1,05	2,40	0,03
	Educación	6,47	2,37	0,16
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	1,78	0,04
	Hoteles	1,74	1,31	0,02
	Otros destinos	4,70	1,85	0,09
Total edificios no residenciales			**1,86**	**0,64**
Total nacional ICOCED			**1,91**	**1,91**

Ahora bien, de acuerdo con el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto – PIB, emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y publicado el 16 de febrero de 2026, para el cuarto trimestre de 2025, el PIB crece 2,6% en el año 2025pr respecto al año 2024p. En este contexto, el DANE identifica que las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,6% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

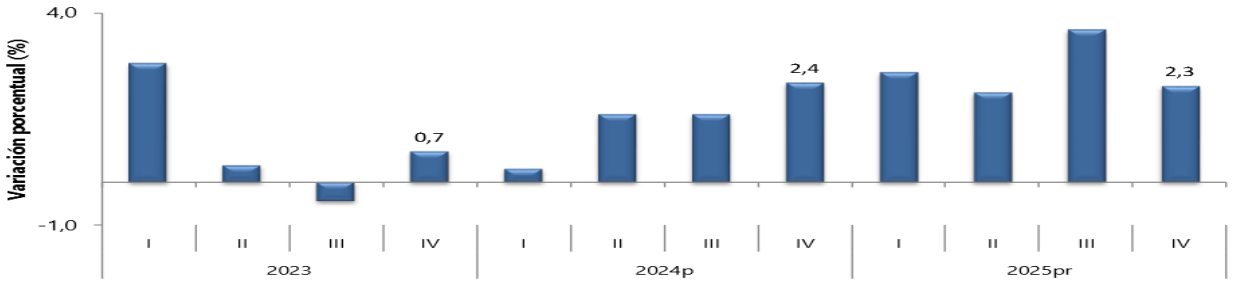
En el cuarto trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Gráfico. producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen 2023-I / 2025pr-IV



Fuente: DANE

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.

• Explotación de minas y canteras crece 1,2%

Tabla. Valor agregado por actividad económica tasas de crecimiento en volumen cuarto trimestre 2025^{PR} .

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025^{pr}/ 2024^{p}	2025^{pr}-IV / 2024^{p}-IV	2025^{pr}-IV / 2025^{pr}-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,1	-0,4	-2,6
Explotación de minas y canteras	-6,2	-2,9	1,2
Industrias manufactureras	1,9	1,0	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,1	2,9	0,8
Construcción	-2,8	-2,6	-1,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	4,6	3,4	1,6
Información y comunicaciones	1,0	-1,2	-2,0
Actividades financieras y de seguros	2,8	0,7	-2,4
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,3	1,5	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	4,8	0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,9	11,5	4,6
Valor agregado bruto	**2,7**	**2,3**	**-0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,5	2,5	0,6
Producto Interno Bruto	**2,6**	**2,3**	**0,1**

Fuente: DANE

Específicamente para la actividad económica *"CONSTRUCCIÓN"*, Para el año 2025pr, el valor agregado decrece 2,8%, respecto al año 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 7,5%.

- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 8,3%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,2%.

En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 6,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 6,3%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,7%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 1,5%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,1%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 3,7%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 1,0%.

Tabla. Construcción Tasas de crecimiento en volumen Cuarto trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025^{pr}/ 2024^{p}	2025^{pr}-IV / 2024^{p}-IV	2025^{pr}-IV / 2025^{pr}-III
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-7,5	-6,5	-0,1
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	8,3	6,3	-3,7
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,2	-2,7	-1,0
Construcción	**-2,8**	**-2,6**	**-1,5**

Fuente: DANE

Gremios y asociaciones

Algunas de las asociaciones y gremios relevantes en Colombia que están relacionados con la construcción son:

- **Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL:** asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción.

- **Cámara Colombiana de la Infraestructura** – CCI: asociación gremial de cobertura nacional sin ánimo de lucro y de carácter privado, creada con el objetico de contribuir al desarrollo de la infraestructura física del país, promoviendo el desarrollo socio económico de la nación y el fortalecimiento de las empresas afiliadas.

- **Asociación Nacional de Empresarios de Colombia – ANDI:** agremiación sin ánimo de lucro, que tiene como objetivo difundir y propiciar los principios políticos, económicos y sociales de un sistema de libre empresa.

- **Concejo Colombiano de Construcción Sostenible:** organización que reúne toda la cadena de valor de la construcción para liderar la transformación del entorno construido nuevo y existente hacia la sostenibilidad, soportados en una red de miembros líderes y un equipo especializado.

Las anteriores organizaciones desempeñan un papel crucial en la promoción de estándares de calidad, capacitación profesional y desarrollo de buenas prácticas en el sector de la construcción en Colombia.

PERSPECTIVA TÉCNICA

El Departamento Administrativo de la Presidencia de la República (DAPRE) lleva a cabo el mantenimiento de sus edificaciones mediante personal propio altamente capacitado y con amplia experiencia en tareas específicas. No obstante, cuando se requieren servicios especializados que exceden las capacidades técnicas internas, la Entidad recurre a la contratación de terceros.

Este enfoque permite al DAPRE garantizar la adecuada conservación de sus instalaciones, asegurando su funcionalidad y seguridad, al tiempo que optimiza el uso de recursos, cumpliendo con la normatividad vigente en materia de contratación pública.

La Entidad requiere, mediante el presente proceso de contratación, la prestación de servicios para ejecutar actividades de impermeabilización de cubiertas, mantenimiento de carpintería en madera y renovación de pintura en muros y cielos rasos interiores de

la edificación, conforme a los lineamientos técnicos y operativos establecidos por la Entidad para garantizar la adecuada conservación y funcionalidad de sus espacios.

Dichas especificaciones técnicas, están detalladas dentro del anexo técnico del presente proceso, las cuales en resumen establecen ítems, unidad de medidas, materiales, forma de ejecución, entre otras características técnicas.

Ahora bien, una vez revisados diferentes procesos de contratación se evidenció que empresas del sector cuentan con la capacidad técnica y tecnológica para realizar los trabajos requeridos en los documentos de especificaciones.

PERSPECTIVA LEGAL Y REGULATORIA

El sector de la construcción se rige por normas que especifican las características técnicas que deben cumplirse para diversos tipos de construcciones. En términos generales se expondrán normas respecto de: características de sismo resistencia, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, etc.

Respecto a los temas antes mencionados se pronuncia el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial cuando menciona las normas aplicables en el desarrollo de vivienda de interés social, que a pesar de ser un documento enfocado a ese tipo de construcciones trata de forma general las normas que deben ser cumplidas en desarrollo de la actividad constructora.

Con relación a la reglamentación para el sector construcción el decreto más relevante para este sector es el 1077 de 2015. Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que está a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En cuanto a la reglamentación de construcciones sismo resistentes, que nace a raíz de catástrofes nacionales como terremotos, el decreto 926 de 2010 pone de manifiesto la obligatoriedad del uso de la normatividad respecto de la construcción con características sismo resistente.

A raíz de esto surge el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-1048, en 2010, en la que se establecen los requisitos generales tanto en el diseño como en la construcción sismo resistente, se instauran las condiciones técnicas sobre las cargas, el concreto estructural, la mampostería, las estructuras metálicas, estructuras en madera, estudios geotécnicos, la supervisión técnica, protección contra incendios, entre otros. Dicho Reglamento fue modificado parcialmente mediante el Decreto 0340 del 13 de febrero de 201249, con el fin de dar claridad y facilidad de aplicación. En cuanto a las normas sobre agua potable y saneamiento básico, componente incluido en la obra civil, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución 0330 de 2017 "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y

Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009.

La Resolución reglamenta los requisitos técnicos que se deben cumplir en las etapas de diseño construcción, puesta en marcha, operación, mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura relacionada con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo; está resolución aplica a los prestadores de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, a las entidades formuladoras de proyectos de inversión en el sector, a los entes de vigilancia y control, a las entidades territoriales y las demás con funciones en el sector de agua potable y saneamiento básico, en el marco de la Ley 142 de 1994, así como a los diseñadores, constructores, interventores, operadores, entidades o personas contratantes que elaboren o adelanten diseños, ejecución de obras, operen y mantengan obras, instalaciones o sistemas propios del sector de agua y saneamiento básico.

Ligado estrechamente con las normas anteriores se emite el código colombiano de fontanería por medio de la norma técnica colombiana NTC 1500. Esta norma establece los requisitos mínimos que deben cumplir todas las edificaciones para garantizar el funcionamiento correcto de los sistemas de abastecimiento de agua potable; sistemas de desagüe de aguas negras y lluvias; sistemas de ventilación y; aparatos y equipos necesarios para el funcionamiento y uso de estos sistemas. Aunque este código no es de obligatorio cumplimiento, proporciona las directrices y los requisitos mínimos que deben cumplir las instalaciones, para garantizar la protección de la salud, seguridad y bienestar público.

Las disposiciones de esta norma se aplican a la construcción, instalación, modificación, reparación, reubicación, reemplazo, adición, uso o mantenimiento de las instalaciones hidráulicas, para garantizar la protección de la salud, seguridad y bienestar públicos.

En referencia al componente eléctrico de las obras, en 2013 el Ministerio de Minas y Energía emite el reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE). EL RETIE se constituye como un instrumento técnico - legal que contiene los requisitos que deben guardar las instalaciones eléctricas y busca la protección de la vida y salud humana, la protección de la vida animal y vegetal, la preservación del medio ambiente y la prevención de prácticas que puedan inducir al error del usuario.

Específicamente para el aprovechamiento de madera con fines estructurales ICONTEC ha elaborado una serie de normas, entre las cuales está la NTC 5950, NTC6563, NTC 6564, NTC 6565, NTC 1822, etc.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial elaboró una serie de guías que sirven como herramientas metodológicas para la formulación, ejecución y puesta en marcha de proyectos de vivienda de interés social, que de alguna manera puede aportar acerca de las especificaciones en la construcción y cuyas recomendaciones se

encaminan al cumplimiento de la normatividad teniendo en cuenta aspectos como los materiales, productos o servicios relacionados con el sector de la construcción.

De otra parte, además de las normas técnicas enunciadas anteriormente, se puede aplicar una gran variedad de normatividad dependiendo de la actividad específica que se desarrolla en la obra. El componente eléctrico, por ejemplo, se rige por el código eléctrico nacional y las normas reglamentarias sobre la protección contra el fuego en instalaciones eléctricas y normas afines.

Si se requiere el suministro de agua potable o el manejo de aguas negras o lluvias, debe realizarse las adecuaciones de acuerdo con los reglamentos técnicos dispuestos para garantizar la calidad suficiente con la que se garantice la no afectación de la salud humana. Las obras que generen desperdicios deben cumplir con las disposiciones emitidas desde la resolución 541 de 1994 a ese respecto, la cual regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos; de igual forma si en los desechos generados se encuentra alguno considerado como peligroso por el decreto 4741 de 2005 debe ser tratado como tal, sin perjuicio de todas las demás normas que reglamenten la disposición final de los posibles residuos de una obra civil.

La normativa principal que rige la construcción en Colombia son la Ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015 por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.

PARTICIPACIÓN DE MIPYMES

De acuerdo con el informe de "DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA -2024" publicado en julio de 2025, durante el primer semestre del año 2025 se registraron 173.907 empresas, cifra mayor que representa un aumento de 1,9% con respecto al mismo período de 2024, donde nacieron 170.741 empresas.

Del total de empresas registradas en 2025, el 74% corresponden a personas naturales y el 26% a sociedades.

La creación personas naturales aumentó para el primer semestre de 2025 con respecto al primer semestre de 2024. Las personas naturales pasaron de 125.849 a 129.048, lo que representa una variación de 2,5%.

Entre 2024 y el primer semestre de 2025, el número de sociedades se mantuvo estable, con una variación mínima de 0,1%.

El sector de comercio presentó la mayor contribución en la creación de empresas para el primer semestre de 2025, con un aumento del 3,3% en el número de empresas. Por el contrario, el sector de construcción fue el que menos contribuyó en la creación de empresas con una disminución del 8,2% en el número de empresas creadas.

Durante el primer semestre de 2025, el 44% de las empresas nuevas crearon al menos un empleo. De las nuevas empresas que generaron empleo, el 39% de ellas pertenecen al subsector de comercio al por mayor y al por menor, 17% a alojamiento y servicios de comida, 10% a industrias manufactureras, 6% a actividades profesionales, científicas y técnicas y 5% a otras actividades de servicios.

Al comparar la evolución de la creación de empresas entre el primer semestre de 2024 y 2025, según el tamaño definido por el valor de sus activos, se evidencia un aumento del 1,9% en la creación de microempresas, que además explican en su totalidad el crecimiento neto en el periodo. En contraste, se observa una disminución del 12,6% en la creación de pequeñas empresas, del 15% en las medianas y del 62% en las empresas grandes. Estos resultados reflejan que el dinamismo empresarial en el primer semestre de 2025 se concentró en el segmento de las microempresas, que siguen representando la principal vía de emprendimiento en el país.

Tamaño	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Microempresa	170.213	173.450	1,9%	1,9%
Pequeña	500	437	-12,6%	0,0%
Mediana	20	17	-15,0%	0,0%
Grande	8	3	-62,5%	0,0%
Total	**170.741**	**173.907**	**1,9%**	**1,9%**

Fuente: RUES

Ahora bien, con respecto a la creación de empresas por sectores de comercio, servicios y agricultura, durante el primer semestre de 2025, el sector comercio fue el principal impulsor, con un crecimiento del 3,3% en el número de nuevas empresas frente al mismo periodo de 2024, seguido por el sector servicios, que registró una variación positiva del 1,9%. En contraste, los sectores de construcción e industria presentaron una disminución en la creación de empresas, con caídas del 8,2% y 3,2%, respectivamente, en comparación con el primer semestre del año anterior

Sector económico	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Comercio	64.500	66.626	3,3%	1,2%
Servicios	73.857	75.249	1,9%	0,8%
Agricultura	2.932	3.401	16,0%	0,3%
Resto	4.468	4.792	7,3%	0,2%
Extracción	461	472	2,4%	0,0%
Industria	17.037	16.498	-3,2%	-0,3%
Construcción	7.486	6.869	-8,2%	-0,4%
Total	**170.741**	**173.907**	**1,9%**	**1,9%**

Fuente: RUES

De lo anterior, se evidencia claramente que el sector de la Construcción presentó una variación negativa del 8.2%

3.1. ANÁLISIS NORMATIVO

Teniendo en cuenta el objeto contractual a ejecutar, el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, ha identificado las normas, protocolos, manuales, procedimientos y demás parámetros que debe tener en cuenta el contratista para el desarrollo y ejecución de las obligaciones contractuales establecidas por la entidad:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Ley 80 de 1993	Por medio de la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
Ley 397 de 1997	Por la cual se desarrollan los Artículos 70, 71 y 72 y demás Artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias.
Ley 789 de 2002	Artículo 50 control a la evasión de los recursos parafiscales.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993.
Ley 1185 de 2008	Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997
Ley 1474 de 2011	Capitulo VII Disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación pública.

DOCUMENTO	CONTENIDO
Decreto 763 de 2009	Por el cual se reglamenta parcialmente lo correspondiente al patrimonio cultural de la Nación de naturaleza material.
Decreto 1080 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultural.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
Decreto 1072 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo
Decreto 780 de 2016	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social
Resolución 0983 de 2010	Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al patrimonio cultural de la Nación de naturaleza material
Resolución 1409 de 2012 del Ministerio del Trabajo	Por la cual se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas.
Resolución 1359 de 2013	Por la cual se delimita el área afectada y la zona de influencia de los bienes de interés cultural del ámbito nacional que no cuenten con estas áreas definidas.
Resolución 0312 de 2019	Por la cual se definen los estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo SG-SST
Resolución 0491 de 2020	Ministerio de trabajo. Por la cual se establecen los requisitos para el desarrollo de trabajo en espacios confinados y se dictan otras disposiciones
Resolución No. 2605 de 2020	Ministerio de trabajo. Por el cual se corrigen yerros mecanográficos y se modifican artículos de la resolución 0491 del 24 de febrero de 2020 que establece los requisitos mínimos de seguridad para el desarrollo del trabajo en espacios confinados y se dictan otras disposiciones
Norma Técnica Colombia 1500	Código Colombiano de Fontanería
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10)	Regula la seguridad estructural en edificaciones, lo que incluye las instalaciones de sistemas hidroneumáticos que deben cumplir con normas de resistencia frente a eventos sísmicos.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE	Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.
Reglamento de Higiene y Seguridad	Documento mediante el cual la Entidad informa a sus trabajadores los riesgos a los que se puede encontrar expuesto en su sitio de trabajo, los subprogramas de medicina preventiva y de trabajo, procesos

DOCUMENTO	CONTENIDO
	de inducción, así como los datos de información de la compañía.
Guía para Elaboración de Estudios de Sector – Colombia Compra Eficiente	Lineamientos para la elaboración de análisis del sector
Norma Técnica Colombiana NTC 2050	Código Eléctrico Colombiano.
Otras	Demás normatividad vigente.

Nota: Además de la normatividad anteriormente mencionada se deberá cumplir con toda la relacionada con el objeto del presente proceso de contratación.

4. DEFINICIÓN DE NECESIDADES TÉCNICAS

4.1. OBJETO

Contratar por el sistema de precios unitarios fijos, sin fórmula de ajuste, las obras civiles para ejecutar la impermeabilización de cubiertas y trabajos de mantenimiento de carpintería de madera, así como, la renovación de pintura de muros y techos interiores de la Casa de Nariño.

4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del presente Proceso es **DOS (2) MESES sin superar el 31 de diciembre de 2026**, lo que ocurra en primera instancia.

4.3. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución del contrato será en la sede Casa de Nariño en la Ciudad de Bogotá D.C.

4.4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la clasificación del Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, V.14.0801 (UNSPSC), el **servicio/producto** requerido por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República está ubicado así:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
72	10	15	07

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicio de apoyo para la construcción	Servicio de mantenimiento de edificios
	12	11	03
	Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	Servicio de construcción de edificios y de oficina	Servicio de renovación y reparación de edificios comerciales y de oficinas
	15	32	04
	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicio de recubrimiento, impermeabilización contra clima y fuego	Servicios de impermeabilización
			09
			Servicios de impermeabilización

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios

4.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

En general, Las principales actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

Ítem	Descripción	Und
1	Campamento de obra	mes
2	Cerramiento de obra	ml
3	Protección sobrecubierta	m2
4	Retiro de acabado y otros elementos en horizontales	m2
5	Retiro de acabado y otros elementos en verticales	m2
6	Retiro de sistemas de impermeabilización bicapa auto protegido anteriores	m2
7	Sellado de dilataciones o fisuras	ml
8	Mortero impermeabilizado pendientado	m2
9	Mediacaña en mortero impermeabilizado por reparación	ml
10	Mortero impermeabilizado para pañete	m2
11	Regata perimetral	ml
12	Sistema de impermeabilización bicapa auto protegido	m2
13	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido	m2
14	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido para mantenimientos o reparaciones de sistemas anteriores	m2
15	Suministro e instalación de malla refuerzo en plástico	m2
16	Suministro e instalación de mortero de protección	m2
17	Acabado de piso, tablón	m2
18	Acabado de piso, gravilla lavada (gravilla mona)	m2
19	Acabado en piedra muñeca de diferentes formatos	m2
20	Re emboquillado general	ml
21	Reparación e impermeabilización de canales de aguas lluvias	ml
22	Mantenimiento de rejillas y contra marcos de soporte	ml
23	Suministro e instalación de rejillas	ml
24	Reparación desagües de aguas lluvias	und
25	Desmonte de domos	m2
26	Mantenimiento de soporte perimetral para domos (poyo/murete)	m2
27	Montaje de domos	m2
28	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de unidades condensadoras	und
29	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de dos (2) unidades condensadoras – cuartos fríos	und
30	Alquiler de andamios	sección - día

Ítem	Descripción	Und
31	Alquiler de pluma grúa capacidad 300 Kg	pluma - día
32	Retiro de escombros	m3
33	Aseo y limpieza general	m2
34	Protección zonas de trabajo	m2
35	Desmonte, retiro y montaje de hojas de ventanas y puertas	m2
36	Bastidores de protección provisional para ventanas	m2
37	Puerta entamborada provisional	m2
38	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado o faltantes con sección menor o igual a 5 x 5 cm	ml
39	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado de conservación, travesaños inferiores de los marcos de ventanas	ml
40	Resane y pintura de ventanas y marcos de ventanas metro lineal	ml
41	Mantenimiento de sistema de falleba en ventanas	und
42	Bisagra en bronce para ventana con diseño	und
43	Grampón o cazuela en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	und
44	Pasador vertical en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	ml
45	Resane y pintura de puertas metro cuadrado	m2
46	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo menor o igual a 45 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml
47	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo mayor a 45 centímetros y menor o igual a 70 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml
48	Bisagra en bronce para puerta con diseño	und
49	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit con llave	und
50	Cerradura de seguridad cilíndrica metálica con llave	und
51	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit para baño	und
52	Conjunto para entrada principal orbit	und
53	Falleba de incrustar de 30 cm	und
54	Falleba de incrustar de 45 cm	und
55	Resane y pintura de muros en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2
56	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2
57	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro lineal	ml
58	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2
59	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro lineal	ml
60	Resane y pintura de techos o cielo rasos lisos en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2
61	Resane y pintura de guarda escobas en madera y otros elementos lineales en madera	ml

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En observancia a los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, la Entidad analizará aspectos generales de otras contrataciones realizadas por entidades del sector público y por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, con objetos similares al que se establece para la presente contratación, con el fin de identificar aspectos relevantes de las contrataciones de este tipo de bienes y servicios.

A continuación, se realiza una breve enunciación de contrataciones adelantadas por entidades del sector público y por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República en las últimas vigencias, cuyos objetos comprenden Prestación de este tipo de servicios y que fueron consultados a través de la plataforma SECOP.

5.1. DEMANDA IDENTIFICADA EN OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS

Vigencia	2025
Entidad Contratante	SENA REGIONAL ATLÁNTICO

Número proceso	SAMC-ATL-CCS-016-2025	
Nº Contrato	CO1.PCCNTR.7990685	
Contratista	SOLUMEC YMP SAS	
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía	
Objeto	Contratar el mantenimiento para la impermeabilización de azoteas, cubiertas, muros y paredes del Centro de Comercio y Servicios y Sedes a cargo, vigencia 2025.	
Valor del contrato	298.767.276 COP	
Plazo de ejecución	CINCO (5) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 9.0
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.25
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 10
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.35
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.25

Vigencia	2025	
Entidad Contratante	SENA REGIONAL ATLANTICO	
Número proceso	SAMC-ATL-CIA-027-2025	
Nº Contrato	CO1.PCCNTR.7967148	
Contratista	DESARROLLO EMPRESARIAL PROFESIONAL SAS	
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía	
Objeto	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LOSAS, CUBIERTAS Y CANALES DE AGUAS LLUVIAS DEL COMPLEJO CALLE 30 Y SEDES ALTERNAS, ASI MISMO CONTRATAR EL MANTENIMIENTO DE LAS CANALETAS DE AGUA LLUVIA EN FIBRA DE VIDRIO Y EN PVC DEL NODO MADERA Y MUEBLE - GALAPA ATLÁNTICO ADSCRITO AL CENTRO INDUSTRIAL Y DE AVIACIÓN PARA LA VIGENCIA 2025.	
Valor del contrato	$ 492.964.308	
Plazo de ejecución	CINCO (5) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 7.4
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.40
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 5.3
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.24
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.12

Vigencia	2025	
Entidad Contratante	INSTITUCIÓN EDUCATIVA LA LIBERTAD	
Número proceso	SAMC-IEL-001-2025	
Nº Contrato	SAMC-IEL-001-2025	
Contratista	CONSTRUCCIONES AMBIENTE Y TECNOLOGÍA S.A.S-	
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía	
Objeto	REALIZACIÓN DE OBRAS MENORES EN LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA OFICIAL LA LIBERTAD, CONSISTENTES EN EL CAMBIO DE CUBIERTA, REPARACIÓN DE LA ESTRUCTURA, IMPERMEABILIZACIÓN DE PAREDES E INSTALACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS ELÉCTRICOS EN EL BLOQUE DE SALA DE SISTEMAS, BIBLIOTECA Y SALA DE PROFESORES	
Valor del contrato	$ 113.100.944	
Plazo de ejecución	DOS (2) MESES	
	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 2,5

Indicadores Financieros	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0,55
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 5,0
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.20
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.10

Vigencia	2025	
Entidad Contratante	SENA REGIONAL RISARALDA	
Número proceso	SAMC-RSR-CCS-048-2025	
Nº Contrato	CO1.PCCNTR.7941297	
Contratista	JORGE ENRIQUE MARTINEZ FONSECA	
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía	
Objeto	ADECUACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS DEL CENTRO CULTURAL TURÍSTICO Y GASTRONÓMICO DEL CENTRO COMERCIO Y SERVICIOS DE LA REGIONAL RISARALDA, PARA LA VIGENCIA 2025.	
Valor del contrato	$ 473.297.891	
Plazo de ejecución	CUATRO (4) MESES Y QUINCE (15) DIAS	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 2.0
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.50
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 0.05
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.07
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.05

Vigencia	2025		
Entidad Contratante	SECRETARIA DE CULTURA – SANTIAGO DE CALÍ		
Número proceso	4148.010.32.1.0534-2025		
Nº Contrato	4148.010.26.1.0867-2025		
Contratista	CONSORCIO MANTENIMIENTO CULTURAL		
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía		
Objeto	El Distrito Santiago de Cali - secretaria de Cultura requiere contratar "LAS OBRAS CIVILES DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DEL CENTRO CULTURAL DE SANTIAGO DE CALI" en el marco del proyecto BP-26005353 denominado "Mantenimiento de la infraestructura cultural de Santiago de Cali".		
Valor del contrato	$580.318.649		
Plazo de ejecución	SEIS (6) MESES		
Indicadores Financieros	INDICADOR	NO MIPYME	MIPYME
	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1,45	Mayor (>) o igual (=) a 1,2
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0,57	Menor (<) o igual (=) a 0,64
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 6,45	Mayor (>) o igual (=) a 1,9
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0,11	Mayor (>) o igual (=) a 0,07
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0,09	Mayor (>) o igual (=) a 0,04

Vigencia	2024
Entidad Contratante	CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES
Número proceso	LP 001-2024
Nº Contrato	LP-001-2024
Contratista	CONSORCIO DV TEQUENDAMA
Modalidad de Selección	Licitación Publica

Objeto	REALIZAR EL MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DE LA PLACA EN CONCRETO, ADECUACION DEL SUSTRATO PORTANTE E INSTALACION DEL SISTEMA DE IMPERMEABILIZACION DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONTES TECNICAS PARA LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS DEL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA DE BOGOTA, POR LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE.	
Valor del contrato	$ 1.425.290.994	
Plazo de ejecución	CUATRO (4) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.11
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.75
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 0.00
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.00
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.00

5.2. DEMANDA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Vigencia	2024	
Número proceso	DAPRE-SAMC04-2024	
Nº Contrato	488-24	
Objeto	En virtud del contrato EL CONTRATISTA se obliga con LA ENTIDAD, por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa, a realizar por el sistema de precios unitarios sin formula de ajuste las reparaciones locativas y adecuaciones funcionales, para las sedes del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República.	
Modalidad de Selección	Selección abreviada menor cuantía	
Contratista	CONSORCIO AGENCIAR CREANDO ESPACIOS	
Valor del contrato	$ 1.636.595.690	
Plazo de ejecución	DIECINUEVE (19) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.0
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.74
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 0
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.00
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.00

Vigencia	2023	
Número proceso	DAPRE-LP03-2023	
Nº Contrato	715-23	
Entidad Contratante	DAPRE	
Contratista	CONSORCIO IG 2024	
Modalidad de Selección	Licitación pública (Obra pública)	
Objeto	Contratar las obras civiles para ejecutar los trabajos para el mantenimiento y conservación de la sede Casa de Huéspedes Ilustres del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República.	
Valor del contrato	$3.292.362.808,2	
Plazo de ejecución	TRECE (13) MESES	
	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.4

Indicadores Financieros	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.65
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 0
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0.00
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0.00

Vigencia	2016	
Número proceso	LICITACIÓN PÚBLICA No. 02-16	
Nº Contrato	084-16	
Objeto	En virtud del presente contrato EL CONTRATISTA, se obliga a ejecutar para LA ENTIDAD, por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa, por el sistema de precios unitarios fijos, sin fórmula de ajuste, las obras civiles para ejecutar los trabajos para el mantenimiento e impermeabilización de cubiertas de la Casa de Nariño en la ciudad de Bogotá	
Modalidad de Selección	Licitación Publica	
Contratista	H & VARGAS INGENIEROS LTDA	
Valor del contrato	$809.617.982	
Plazo de ejecución	SIETE (7) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1,6
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0,6
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 2,0
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0,00
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0,00

Vigencia	2015	
Número proceso	Licitación Pública 04 de 2015	
Nº Contrato	131-15	
Objeto	En virtud del presente contrato EL CONTRATISTA, se obliga a ejecutar para LA ENTIDAD, por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa, por el sistema de precios unitarios fijos, sin fórmula de ajuste, las obras civiles necesarias para reparaciones locativas y adecuaciones de los sótanos e impermeabilización de terrazas y jardines de la sede Casa de Nariño, ubicada en la ciudad de Bogotá	
Modalidad de Selección	Licitación publica	
Contratista	JOSÉ ISRAEL TRIANA CÁRDENAS	
Valor del contrato	$315.880.313	
Plazo de ejecución	TRES (3) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.,7
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0,6
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor (>) o igual (=) a 2,0
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor (>) o igual (=) a 0,03
	Rentabilidad del Activo	Mayor (>) o igual (=) a 0,03

Vigencia	2011
Número proceso	Licitación pública No. 04 de 2011
Nº Contrato	395-11

Objeto	EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO EL CONTRATISTA SE OBLIGA A EJECUTAR PARA LA ENTIDAD, POR SUS PROPIOS MEDIOS, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA, BAJO LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS Y SIN FÓRMULA DE AJUSTE, LAS OBRAS PARA LA ADECUACIÓN DE BAÑOS, ACTUALIZACIÓN DE LA RED HIDRÁULICA DE PRESIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN DE RAMPA Y TERRAZA, DE LA CASA DE NARIÑO.	
Modalidad de Selección	Licitación Publica	
Contratista	GUSTAVO ADOLFO TORRES DUARTE	
Valor del contrato	$ 1.760.342.044	
Plazo de ejecución	NUEVE (9) MESES	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.0
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.71
	Razón de Cobertura de Intereses	NO SE SOLICITO
	Rentabilidad del Patrimonio	NO SE SOLICITO
	Rentabilidad del Activo	NO SE SOLICITO

Vigencia	2011	
Número proceso	Licitación pública No. 05 de 2011	
Nº Contrato	396-11	
Objeto	EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO EL CONTRATISTA, SE OBLIGA A EJECUTAR PARA LA ENTIDAD, POR SUS PROPIOS MEDIOS, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA, BAJO LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS Y SIN FÓRMULA DE AJUSTE, LAS OBRAS PARA LA ADECUACIÓN DE BAÑOS Y HABITACIONES, LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTADAS DE CUBIERTA Y MUROS DE FACHADA Y ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA PRINCIPAL DE AIRE ACONDICIONADO DE LA CASA DE HUÉSPEDES ILUSTRES DE CARTAGENA, DE ACUERDO CON EL PROGRAMA, EL PRESUPUESTO, EL CRONOGRAMA Y LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.	
Modalidad de Selección	Licitación Publica	
Contratista	GUSTAVO ADOLFO TORRES DUARTE	
Valor del contrato	$907,334,128	
Plazo de ejecución	UN (1) AÑO	
Indicadores Financieros	Índice de Liquidez	Mayor (>) o igual (=) a 1.0
	Nivel de Endeudamiento	Menor (<) o igual (=) a 0.56
	Razón de Cobertura de Intereses	NO SE SOLICITO
	Rentabilidad del Patrimonio	NO SE SOLICITO
	Rentabilidad del Activo	NO SE SOLICITO

5.3. CONCLUSIÓN ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Inicialmente, se determina que a través del presente proceso de contratación la Entidad satisface la necesidad de realizar los trabajos necesarios para LA IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍA DE MADERA, ASÍ COMO, LA RENOVACIÓN DE PINTURA DE MUROS Y TECHOS INTERIORES DE LA CASA DE NARIÑO que se requieren para el cumplimiento de los objetivos propuestos por la Entidad.

Para llevar a cabo el análisis de la demanda de los servicios requeridos, la Entidad realizó una revisión de los procesos de contratación adelantados por otras entidades públicas, así como aquellos tramitados por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República durante las vigencias 2011 a 2025, con objetos contractuales similares. Esta revisión permitió evidenciar que los presupuestos asignados por cada entidad responden a sus necesidades y requerimientos particulares, encontrándose en un rango comprendido entre $113.100.944 y $3.292.362.808. En consecuencia, se concluye que el presupuesto oficial estimado para el presente proceso contractual se encuentra dentro del rango identificado, lo cual respalda su pertinencia y razonabilidad.

Se identificó que las modalidades de contratación más utilizadas para la ejecución de obras de impermeabilización, mantenimiento de elementos en madera y renovación de pinturas y cielos rasos interiores corresponden, en la mayoría de los casos, a los procesos de Menor Cuantía y Licitación Pública. La selección de la modalidad depende de las condiciones técnicas particulares de cada proyecto, así como del presupuesto disponible en la entidad contratante, factores que determinan el alcance, complejidad y nivel de competencia requerido para su adecuada ejecución.

De acuerdo con el análisis realizado es posible inferir que las entidades públicas en su mayoría contratan los servicios de mantenimiento y conservación de bienes inmuebles debido a que no cuentan con la capacidad técnica para realizar dichos servicios.

Ahora bien, debido a que numerosas entidades públicas y privadas requieren contratar trabajos para el mantenimiento y conservación de cubiertas, existen múltiples proveedores que pueden cumplir con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad y participar en el presente proceso, es decir, que el riesgo de presentarse la declaración de desierto es mínimo.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El GRUPO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES ha realizado una verificación de las empresas u organizaciones que están en capacidad de atender la necesidad requerida por la entidad, con el fin de poder contar con información del sector que le permita establecer requisitos habilitantes acordes con las características del mismo, para lo cual se presenta una muestra de las mismas:

NOMBRE EMPRESA	CIUDAD SEDE	CORREO CONTACTO / PAGINA WEB	TELÉFONO CONTACTO	MIPYME (SI / NO)
CONSTRUCTORA AHA S.A.S	Bogotá D.C.	constructoraaha@gmail.com	2554176	SI

NOMBRE EMPRESA	CIUDAD SEDE	CORREO CONTACTO / PAGINA WEB	TELÉFONO CONTACTO	MIPYME (SI / NO)
PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA SAS	Bogotá D.C	prosoi.sas@gmail.com	8071891	SI
ESTRUVIAS ESTRUCTURAS Y VIAS SAS	Bogotá D.C	estruviassas@hotmail.com	2695442	SI
GRUPO TITANIUM S.A.S.	Bogotá D.C	grupotitaniumsas@gmail.com	7552815	NO
INVERSIONES GUERFOR S.A.S	Bogotá D.C	licitaciones@imgcolombia.com	7795736	SI
SAFRID INGENIERÍA SAS	Bogotá D.C	safridingenieria@gmail.com	7576146	NO
KA S.A.S	Bogotá D.C	kasa.ingenieria@gmail.com	1-8057850	SI
SERARCO SAS	Bogotá D.C	gerencia.g@serarco.com	7020821	SI
DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	Bogotá D.C	diarqco@gmail.com	7027759	SI
LAM CONTRUCCIONES S.A.S	Bogotá D.C	lamconstrucciones2010@hotmail.com	3212344477	SI
2C INGENIEROS SA	Bogotá D.C	int.dapre@gmail.com	3153419129	SI
CONSTRUCTORA CENTAURO SAS	Aburra Sur	constructoracentaurosas@gmail.com	3212344477	SI
GLOBAL SOLUTION COMPANY COLOMBIA SAS	Valledupar	gsoluc25@gmail.com	900864956-8	SI
ARINKO INGENIERÍA S.A.S.	Manizales	arinko.ing@hotmail.com	900728910-8	SI
ARQUITECTOS RESTAURADORES SAS	Bogotá D.C	licitaciones@arqrestauradores.com	3102321991	SI
SEGUNDISALVO PARDO BARRETO	Bogotá D.C	licitacionesarseg@gmail.com	8027314	SI
UNIVERSAL SEC S.A.S	Bogotá D.C	info@universalsecsas.com	3112717072	SI
VAREGO SAS	Bogotá D.C	varegosas@gmail.com	2297993	SI
P&R INGENIEROS Y ASOCIADOS	Duitama	pyringenieros2022@gmail.com	3132534696	SI
INGESERVÍS SAS	Casanare	ingservisas@gmail.com	3102255705	SI
MC ARQUITECTOS S A	Bogotá D.C	info@mcarquitectos.com	3399011	SI
TRE-D INGENIERÍA Y SOLUCIONES S.A.S	Bogotá D.C	tredingenieriaysoluciones@gmail.com	3017141640	SI
WALSOM SAS	Bogotá D.C	contador@walsom.com.co	2243414	SI
JUAN DE JESÚS DE GUERRERO	Bogotá D.C	jdejguerrerog@gmail.com	3138451987	SI

De este proceso de identificación de oferta, el Grupo de Mantenimiento y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles tomó la información para adelantar el proceso de estudio de mercado que se registra en el presente documento.

6.1. CAPACIDAD FINANCIERA

Dado que en el proceso de contratación la entidad debe establecer requisitos habilitantes relacionados con la capacidad financiera de los oferentes teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015 en el **Articulo 2.2.1.1.1.5.3 Requisitos habilitantes contenidos en el RUP**, numerales 3. "Capacidad Financiera"

y 4. "Capacidad Organizacional", se ha realizado un análisis de los indicadores financieros de una muestra de empresas del sector.

CONSOLIDADO INFORMACIÓN FINANCIERA – AÑO 2025					
NOMBRE DE LA EMPRESA	**LIQUIDEZ**	**ENDEUDAMIENTO**	**RAZÓN DE COBERTURA**	**RENTABILIDAD**	**PATRIMONIO**
CONSTRUCTORA AHA S.A.S	5,30	0,18	9,25	Rentabilidad del Patrimonio 0,13 Rentabilidad del Activo 0,11	$952.902.622
PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA SAS	33,66	0,46	Indeterminado	Rentabilidad del Patrimonio 0,24 Rentabilidad del Activo 0,12	$3.770.492.211
ESTRUVIAS ESTRUCTURAS Y VIAS SAS	126,95	0,00	720,06	Rentabilidad del Patrimonio 0,16 Rentabilidad del Activo 0,16	$698.952.602
GRUPO TITANIUM S.A.S.	33,59	0,10	1.012,18	Rentabilidad del Patrimonio 0,27 Rentabilidad del Activo 0,24	$34.316.971.256
INVERSIONES GUERFOR S.A.S	4,97	0,33	6,47	Rentabilidad del Patrimonio 0,08 Rentabilidad del Activo 0,05	$32.520.123.000
SAFRID INGENIERÍA SAS	63,97	0,45	68,54	Rentabilidad del Patrimonio 0,54 Rentabilidad del Activo 0,29	$21.941.152.311
KA S.A.S	17,63	0,42	27,37	Rentabilidad del Patrimonio 0,26 Rentabilidad del Activo 0,15	$2.223.084.254
SERVICIOS INTEGRALES DE ARQUITECTURA Y	10,91	0,43	Indeterminado	Rentabilidad del Patrimonio 0,26	$1.090.322.660

CONSTRUCCIÓN SERARCO SAS				Rentabilidad del Activo	
				0,14	
				Rentabilidad del Patrimonio	
DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	18,01	0,40	6,47	0,29	$8.924.474.000
				Rentabilidad del Activo	
				0,17	
				Rentabilidad del Patrimonio	
LAM CONSTRUCCIONES S.A.S	82,01	0,08	58,22	0,17	$7.468.515.913
				Rentabilidad del Activo	
				0,16	
				Rentabilidad del Patrimonio	
2C INGENIEROS SA	19,27	0,27	24,87	0,06	$4.030.961.849
				Rentabilidad del Activo	
				0,04	
				Rentabilidad del Patrimonio	
CONSTRUCTORA CENTAURO SAS	85,18	0,03	Indeterminado	0,11	$3.606.182.197
				Rentabilidad del Activo	
				0,11	
				Rentabilidad del Patrimonio	
GLOBAL SOLUTION COMPANY COLOMBIA S.A.S.	3,73	0,44	8,76	0,28	$1.840.565.106
				Rentabilidad del Activo	
				0,15	
				Rentabilidad del Patrimonio	
ARINKO INGENIERÍA S.A.S.	33,30	0,07	21,24	0,05	$732.413.331
				Rentabilidad del Activo	
				0,05	
				Rentabilidad del Patrimonio	
ARQUITECTOS RESTAURADORES SAS	9,73	0,40	5,85	0,27	$3.145.254.297
				Rentabilidad del Activo	
				0,16	
				Rentabilidad del Patrimonio	
SEGUNDISALVO PARDO BARRETO	63,11	0,01	18,46	0,06	$5.346.341.640
				Rentabilidad del Activo	
				0,06	

UNIVERSAL SEC S.A.S	169,09	0,46	3,57	Rentabilidad del Patrimonio 0,08 Rentabilidad del Activo 0,04	$5.906.180.477
VAREGO SAS	8,65	0,23	3.498,49	Rentabilidad del Patrimonio 0,07 Rentabilidad del Activo 0,05	$2.253.669.377
P&R INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S	3,17	0,27	44987,32	Rentabilidad del Patrimonio 1,04 Rentabilidad del Activo 0,75	$64.619.260,00
INGSERVIS SM SAS	79.31	0,01	INDETERMINADO	Rentabilidad del Patrimonio 79,31 Rentabilidad del Activo 0,01	$425.857.545,00
MC ARQUITECTOS S. A.S	2,97	0,57	4,42	Rentabilidad del Patrimonio 0,28 Rentabilidad del Activo 0,13	$2.478.578.544,00
TRE-D INGENIERÍA Y SOLUCIONES S.A.S	6,45	0,52	1.618,98	Rentabilidad del Patrimonio 0,78 Rentabilidad del Activo 0,37	$294.202.073,00
WALSOM SAS	1,60	0,44	114,98	Rentabilidad del Patrimonio 0,14 Rentabilidad del Activo 0,07	$2.220.867.906,00
JUAN DE JESUS GUERRERO GOMEZ	3,97	0,10	97,98	Rentabilidad del Patrimonio 0,26 Rentabilidad del Activo 0,23	$ 1.322.658.333,00

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS EN PROCESOS DE OTRAS ENTIDADES

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DE PROCESOS DE OTRAS ENTIDADES						
NÚMERO DE PROCESO	**Modalidad de selección**	**Índice de Liquidez**	**Nivel de Endeudamiento**	**Razón de Cobertura de Intereses**	**Rentabilidad del Patrimonio**	**Rentabilidad del Activo**
SAMC-ATL-CCS-016-2025	Selección abreviada menor cuantía	> o = a 9,0	< o = a 0,25	> o = a 10,0	> o = a 0.35	> o = a 0.25
SAMC-ATL-CIA-027-2025	Selección abreviada menor cuantía	> o = a 7,4	< o = a 0,40	> o = a 5,3	> o = a 0,24	> o = a 0,12
SAMC-IEL-001-2025	Selección abreviada menor cuantía	> o = a 2,5	< o = a 0,55	> o = a 5,0	> o = a 0,20	> o = a 0,10
SAMC-RSR-CCS-048-2025	Selección abreviada menor cuantía	> o =a 2,0	< o = a 0,50	> o = a 0,05	> o = a 0,07	> o = a 0,05
4148.010.32.1.0534-2025	Selección abreviada menor cuantía	No MIPYME > o =a 1,45 MIPYME > o =a 1,2	No MIPYME < o = a 0,57 MIPYME > o =a 0,64	No MIPYME > o =a 6,45 MIPYME > o =a 1,9	No MIPYME > o = a 0,11 MIPYME > o = a 0,07	No MIPYME > o = a 0,09 MIPYME > o = a 0,04
LP 001-2024	Licitación Publica	> o =a 1.11	< o = a 0,75	> o = a 0,00	> o = a 0,00	> o = a 0,00

A partir del análisis de la información anterior (Muestra de Proveedores) y de Procesos relacionados (SECOP), se proceden a establecer los Indicadores Financieros Habilitantes indicados en los Estudios Previos, con el fin de incluir aquellos criterios de verificación financiera mínimos que permitan la pluralidad de oferentes en el proceso, y que a su vez refleje la estabilidad financiera de los proponentes para el cabal y oportuno cumplimiento del objeto a contratar.

Este análisis tiene como propósito que la Entidad establezca requisitos habilitantes con indicadores adecuados y proporcionales a la naturaleza del contrato, el valor, el plazo y la forma de pago, evitando así, riesgos de incumplimiento derivados de la falta de capacidad económica por parte del contratista.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA[1]

- 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.
- 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.

INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

- Rentabilidad del 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

[1] Información tomada de Colombia Compra Eficiente, del Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación.

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 del Activo: (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. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

INDICADORES ADICIONALES DE CAPACIDAD FINANCIERA

- Capital de Trabajo: (Activo corriente - Pasivo corriente) el cual representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del oferente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar el nivel de liquidez en términos absolutos.
- Patrimonio: (Activo total - Pasivo total) el cual mide la cantidad de recursos propios del proponente. Es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar la proporción de recursos propios en términos absolutos cuando el presupuesto del Proceso de Contratación es muy alto y se debe asegurar la continuidad del oferente en el tiempo.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de Colombia Compra Eficiente, el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República – DAPRE, a través del Grupo de Mantenimiento y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles ha tenido en cuenta para estimar el valor del contrato, el análisis histórico de la entidad y la realización de un estudio de mercado.

7.1. ANÁLISIS DE HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD

Para el presente proceso se ha realizado una verificación a través de la consulta en el SECOP y/o en el área de Contratos de la Entidad, con el fin de identificar los contratos suscritos en vigencias anteriores, a través de los cuales se atendió la misma necesidad que hoy se está requiriendo, por lo tanto, a continuación, se presenta la información correspondiente:

Nº PROCESO SECOP	Nº CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR MENSUAL O UNITARIO
DAPRE-SAMC04-2024	488-24	$ 1.057.595.690	N/A
DAPRE-LP03-2023	715-23	$3.292.362.808,2	N/A
LICITACIÓN PÚBLICA NO. 02-16	084-16	$809.617.982	N/A
LICITACIÓN PUBLICA 04 DE 2015	131-15	$315.880.313	N/A
LICITACIÓN PÚBLICA NO. 04 DE 2011	395-11	$ 1.760.342.044	N/A
LICITACIÓN PÚBLICA NO. 05 DE 2011	396-11	$907,334,128	N/A

Al realizar la búsqueda en SECOP, se encuentran procesos para contratar obras y otras actividades que si bien resultan similares, las actividades y objetos difieren con el objeto

y actividades del presente proceso de selección, motivo por el cual no es posible realizar una comparación ya que las necesidades de cada proceso son diferentes en cuanto a ítems, tiempo de ejecución y características.

7.2. ESTUDIO DE MERCADO

El Grupo de Mantenimiento y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles adelantó la Solicitud de Cotización en dos (2) fases. En la primera fase se solicitó la presentación de cotizaciones para un conjunto de treinta y cinco (35) ítems y en una segunda fase, se realizó una nueva solicitud de cotización correspondiente a treinta y un (31) ítems adicionales.

En la primera fase se publicó a través de la plataforma SECOP II la solicitud de cotización dirigida a los proveedores asociados al código UNSPSC correspondiente, identificando 1.741 potenciales interesados, de los cuales se recibieron tres (3) cotizaciones a través del sistema y con el fin de promover la participación y garantizar la pluralidad de oferentes, se remitió invitación directa mediante correo electrónico a veintitrés (23) empresas producto de una invitación inicial y un alcance, de los cuales se recibieron seis (6) cotizaciones por esta vía. Es importante señalar que, una de las empresas presentó su cotización tanto por SECOP II como por correo electrónico.

Una vez depuradas las duplicidades, el proceso obtuvo un total de ocho (8) cotizaciones válidas, lo cual evidencia una respuesta adecuada del mercado y permite contar con insumos suficientes para el análisis comparativo de precios y condiciones técnicas para el primer grupo de treinta y cinco (35) ítems.

	CORREO ELECTRÓNICO	SECOP II
Fecha de envío de Solicitud de Cotización	19 de marzo de 2026	19 de marzo de 2026
Fecha de cierre recibo de cotizaciones	24 de marzo de 2026	24 de marzo de 2026
Fecha de ampliación Solicitud de Cotización	25 de marzo de 2026	25 de marzo de 2026
Fecha de cierre ampliación de plazo para recibo de cotizaciones	27 de marzo de 2026	27 de marzo de 2026
Medio a través del cual se efectuó la invitación a cotizar	Correo electrónico	Solicitud de información a los Proveedores DAPRE-SC-OBRA IMPERMEABILIZACIÓN CASA DE NARIÑO-2026.
Nº Empresas Invitadas	23	1.741
Nº Cotizaciones Recibidas	6	3
Observaciones	Una de las empresas presentó su cotización tanto por la plataforma SECOP II como por correo electrónico, razón por la cual, una vez depuradas las duplicidades, el total de cotizaciones válidas obtenidas en la fase I asciende a ocho (8)	

LISTADO DE EMPRESAS INVITADAS A COTIZAR MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO

NOMBRE EMPRESA INVITADA	ENVIÓ COTIZACIÓN (SI / NO)	CUMPLE CONDICIONES TÉCNICAS (SI / NO)
CONSTRUCTORA AHA S.A.S	NO	N/A
PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA SAS	NO	N/A
ESTRUVIAS ESTRUCTURAS Y VIAS SAS	NO	N/A
GRUPO TITANIUM S.A.S.	NO/	N/A
INVERSIONES GUERFOR S.A.S	NO	N/A
SAFRID INGENIERÍA SAS	NO	N/A
KA S.A.S	NO	N/A
SERARCO SAS	NO	N/A
DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	NO	N/A
LAM CONTRUCCIONES S.A.S	NO	N/A
2C INGENIEROS SA	NO	N/A
CONSTRUCTORA CENTAURO SAS	NO	N/A
GLOBAL SOLUTION COMPANY COLOMBIA SAS	NO	N/A
ARINKO INGENIERÍA S.A.S.	NO	N/A
ARQUITECTOS RESTAURADORES SAS	SI	SI
SEGUNDISALVO PARDO BARRETO	NO	N/A
UNIVERSAL SEC S.A.S	NO	N/A
VAREGO SAS	NO	N/A
PYR INGENIEROS ASOCIADOS SAS	SI	SI
INGSERVIS SM SAS	SI	SI
MC ARQUITECTOS S A	SI	SI
TRE-D INGENIERÍA Y SOLUCIONES S.A.S	NO	N/A
WALSOM SAS	SI	SI

Posteriormente, se adelantó la fase dos, para lo cual se publicó a través de la plataforma SECOP II la solicitud de cotización dirigida a los proveedores asociados al código UNSPSC correspondiente, identificando 1.532 potenciales interesados asociados al código UNSPSC correspondiente, sin recibir cotizaciones a través del sistema.

Igualmente, con el fin de promover la participación y garantizar la pluralidad de oferentes, se remitió invitación directa mediante correo electrónico a veintinueve (29) empresas. Como resultado de este ejercicio, se recibieron tres (3) cotizaciones por esta vía.

	CORREO ELECTRÓNICO	SECOP II
Fecha de envío de Solicitud de Cotización	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2026
Fecha de cierre recibo de cotizaciones	09 de abril de 2026	09 de abril de 2026
Medio a través del cual se efectuó la invitación a cotizar	Correo electrónico	Solicitud de información a los Proveedores DAPRE-SC-MTTO

		CONSERVACION CASA DE NARIÑO-2026
Nº Empresas Invitadas	29	1.532
Nº Cotizaciones Recibidas	3	0
Observaciones	Ninguna	

LISTADO DE EMPRESAS INVITADAS A COTIZAR MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO

NOMBRE EMPRESA INVITADA	ENVIÓ COTIZACIÓN (SI / NO)	CUMPLE CONDICIONES TÉCNICAS (SI / NO)
CONSTRUCTORA AHA S.A.S	NO	N/A
PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERÍA SAS	NO	N/A
ESTRUVIAS ESTRUCTURAS Y VIAS SAS	NO	N/A
GRUPO TITANIUM S.A.S.	NO	N/A
INVERSIONES GUERFOR S.A.S	NO	N/A
SAFRID INGENIERÍA SAS	NO	N/A
KA S.A.S	NO	N/A
SERARCO SAS	NO	N/A
DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	NO	N/A
LAM CONTRUCCIONES S.A.S	NO	N/A
2C INGENIEROS SA	NO	N/A
CONSTRUCTORA CENTAURO SAS	NO	N/A
GLOBAL SOLUTION COMPANY COLOMBIA SAS	NO	N/A
ARINKO INGENIERÍA S.A.S.	NO	N/A
ARQUITECTOS RESTAURADORES S.A.S.	NO	NO
SEGUNDISALVO PARDO BARRETO	NO	N/A
UNIVERSAL SEC S.A.S	NO	N/A
VAREGO SAS	NO	N/A
PYR INGENIEROS ASOCIADOS SAS	SI	SI
INGSERVIS SM SAS	SI	SI
MC ARQUITECTOS S A	NO	NO
TRE-D INGENIERÍA Y SOLUCIONES S.A.S	NO	N/A
WALSOM SAS	NO	NO
JUAN DE JESUS GUERRERO	SI	SI
JEAN CARLO SANCHEZ	NO	NO
CLAUDIA HERNANDES	NO	NO
NESTOR VARGAS ARQUITECTOS S.A.S.	NO	NO
VIVIANA ORTIZ MONZALVE	NO	NO
PEDRO PABLO ROJAS	NO	NO

Vale la pena señalar que, para efectos de la estimación del presupuesto oficial, fueron tenidos en cuenta los precios unitarios de las dos fases de cotización, y de acuerdo a la necesidad de la Entidad se establecieron unas zonas a intervenir de acuerdo al grado de afectación, para así adelantar las intervenciones en diferentes fases. En este sentido y como alcance del actual proceso de selección fueron definidos un total de sesenta y un (61) ítems.

A continuación se presenta la compilación de precios unitarios de los ítem definidos:

ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Cotizante 1 Valor Unitario	Cotizante 2 Valor Unitario	Cotizante 3 Valor Unitario	Cotizante 4 Valor Unitario	Cotizante 5 Valor Unitario	Cotizante 6 Valor Unitario	Cotizante 7 Valor Unitario	Cotizante 8 Valor Unitario	Cotizante 9 Valor Unitario	Cotizante 10 Valor Unitario	Cotizante 11 Valor Unitario
1	Campamento de obra	mes	4,00	12.000.000	999.000	3.500.000	3.505.767	2.100.000	3.835.000	2.317.731	2.222.369			
2	Cerramiento de obra	ml	40,00	130.000	20.250	120.000	130.330	35.600	795.000	38.823	46.564			
3	Protección sobrecubierta	m2	50,00	90.000	78.300	39.000	39.960	40.950	342.000	371.000	356.111			
4	Retiro de acabado y otros elementos en horizontales	m2	609,00	60.000	35.100	40.000	43.509	40.500	154.000	42.272	45.603			
5	Retiro de acabado y otros elementos en verticales	m2	88,00	70.000	43.200	78.000	80.054	51.900	161.000	22.000	19.500			
6	Retiro de sistemas de impermeabilización bicapa auto protegido anteriores	m2	95,00	90.000	35.100	80.000	84.038	31.200	27.000	25.650	24.635			
7	Sellado de dilataciones o fisuras	ml	500,00	50.000	29.700	38.000	38.219	7.900	33.000	35.220	33.698			
8	Mortero impermeabilizado pendientado	m2	539,00	100.000	37.800	135.000	142.761	117.500	183.000	82.340	90.110			
9	Mediacaña en mortero impermeabilizado por reparación	ml	185,00	80.000	58.050	52.000	55.484	22.600	55.000	15.000	16.203			
10	Mortero impermeabilizado para pañete	m2	110,00	85.000	47.250	112.000	113.974	64.700	109.000	46.540	47.321			
11	Regata perimetral	ml	185,00	65.000	21.600	52.000	56.917	15.900	78.000	18.620	19.674			
12	Sistema de impermeabilización bicapa auto protegido	m2	95,00	180.000	168.750	200.000	198.990	110.500	164.000	86.600	91.000			
13	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido	m2	610,00	150.000	182.250	155.000	165.567	126.900	178.000	76.522	89.632			
14	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido para mantenimientos o reparaciones de sistemas anteriores	m2	87,00	200.000	114.075	305.000	327.845	146.100	178.000	76.522	88.701			
15	Suministro e instalación de malla refuerzo en plástico	m2	609,00	40.000	114.750	38.000	39.350	6.900	31.000	24.096	23.621			
16	Suministro e instalación de mortero de protección	m2	609,00	80.000	37.800	9.000	9.469	133.900	196.000	83.233	61.229			
17	Acabado de piso, tablón	m2	564,00	150.000	80.325	210.000	211.547	146.500	191.000	187.430	189.874			
18	Acabado de piso, gravilla lavada (gravilla mona)	m2	149,00	100.000	117.450	140.000	150.140	70.200	175.000	76.000	87.632			
19	Acabado en piedra muñeca de diferentes formatos	m2	133,00	250.000	162.000	26.000	25.156	360.000	342.000	365.110	355.703			
20	Re emboquillado general	ml	500,00	30.000	29.700	25.000	25.198	16.300	26.000	26.220	27.300			
21	Reparación e impermeabilización de canales de aguas lluvias	ml	108,00	300.000	78.300	125.000	132.674	221.800	258.000	52.000	600.100			
22	Mantenimiento de rejillas y contra marcos de soporte	ml	108,00	60.000	105.300	52.000	50.832	59.600	203.000	32.826	36.221			
23	Suministro e instalación de rejillas	ml	24,00	250.000	24.300	117.000	116.630	150.000	361.000	122.000	131.942			
24	Reparación desagües de aguas lluvias	und	30,00	350.000	243.000	195.000	193.028	85.000	361.000	289.000	324.354			
25	Desmonte de domos	m2	180,00	60.000	35.100	65.000	65.121	24.500	23.000	30.000	35.629			
26	Mantenimiento de soporte perimetral para domos (poyo/murete)	m2	541,00	75.000	108.000	80.000	87.161	78.500	76.000	112.000	99.632			
27	Montaje de domos	m2	180,00	350.000	248.400	130.000	133.145	59.800	117.000	32.000	34.100			
28	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de unidades condensadoras	und	5,00	2.000.000	182.250	520.000	537.563	650.000	2.430.000	250.000	282.107			
29	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de dos (2) unidades condensadoras – cuartos fríos	und	1,00	6.000.000	236.250	910.000	960.593	2.500.000	15.300.000	330.000	362.879			
30	Alquiler de andamios	sección - día	1.400,00	20.000	14.175	28.000	28.157	39.000	16.000	37.620	38.996			
31	Alquiler de pluma grúa capacidad 300 Kg	pluma - día	120,00	145.000	202.500	100.000	98.654	98.000	65.000	220.000	245.632			
32	Retiro de escombros	m3	273,00	130.000	243.000	60.000	58.483	550.000	142.000	142.810	162.500			
33	Aseo y limpieza general	m2	704,00	10.000	10.125	8.500	9.148	10.100	12.000	9.228	7.761			
34	Protección zonas de trabajo	m2	135,00									75.000	28.339	27.872
35	Desmonte, retiro y montaje de hojas de ventanas y puertas	m2	228,00									65.000	66.223	75.000
36	Bastidores de protección provisional para ventanas	m2	23,00									18.000	162.224	186.945
37	Puerta entamborada provisional	m2	19,00									94.000	252.132	684.787
38	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado o faltantes con sección menor o igual a 5 x 5 cm	ml	37,00									86.000	99.437	153.457
39	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado de conservación, travesaños inferiores de los marcos de ventanas	ml	27,00									174.000	196.221	235.678
40	Resane y pintura de ventanas y marcos de ventanas metro lineal	ml	1.176,00									28.000	29.228	32.145
41	Mantenimiento de sistema de falleba en ventanas	und	37,00									32.000	45.112	36.785
42	Bisagra en bronce para ventana con diseño	und	4,00									140.000	133.964	142.555
43	Grampón o cazuela en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	und	10,00									28.000	28.971	29.852

44	Pasador vertical en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	ml	6,00									120.000	121.596	135.895
45	Resane y pintura de puertas metro cuadrado	m2	186,00									56.000	51.247	57.956
46	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo menor o igual a 45 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml	12,00									12.800	25.100	35.520
47	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo mayor a 45 centímetros y menor o igual a 70 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml	255,00									27.000	33.254	42.568
48	Bisagra en bronce para puerta con diseño	und	4,00									140.000	150.897	147.522
49	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit con llave	und	10,00									160.000	158.973	155.978
50	Cerradura de seguridad cilíndrica metálica con llave	und	5,00									220.000	222.741	250.986
51	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit para baño	und	10,00									145.000	154.231	155.978
52	Conjunto para entrada principal orbit	und	12,00									340.000	339.223	345.223
53	Falleba de incrustar de 30 cm	und	6,00									210.000	236.741	256.782
54	Falleba de incrustar de 45 cm	und	6,00									250.000	277.632	287.560
55	Resane y pintura de muros en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	3.044,00									25.000	25.149	28.652
56	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	630,00									60.000	55.638	56.728
57	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro lineal	ml	1.376,00									32.000	25.874	27.689
58	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	236,00									15.000	42.371	16.536
59	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro lineal	ml	3.738,00									8.000	29.558	7.569
60	Resane y pintura de techos o cielo rasos lisos en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	1.505,00									28.000	26.861	29.578
61	Resane y pintura de guarda escobas en madera y otros elementos lineales en madera	ml	790,00									13.000	11.596	12.569

7.3. CONCLUSIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con las condiciones económicas relacionadas anteriormente, el Grupo de Mantenimiento Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles, ha considerado, para establecer el valor estimado del contrato el estudio de mercado adelantando, partiendo de los precios unitarios de las diferentes cotizaciones recibidas, así:

- El Grupo de Mantenimiento y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles adelantó la solicitud de cotización en dos (2) fases, a través de plataforma de SECOP II y vía correo electrónico, obteniendo once (11) cotizaciones en total.

- Como alcance del actual proceso de selección fueron definidos un total de sesenta y un (61) ítems, de acuerdo a la necesidad de la Entidad.

- Se adelantó el análisis de las cotizaciones recibidas de la siguiente manera:

  Paso 1. Cálculo de promedio de los valores unitarios ítem por ítem.
  Paso 2. Cálculo de la desviación estándar.
  Paso 3. Cálculo del límite inferior, resultado de la resta del promedio y la desviación estándar.
  Paso 4. Cálculo del límite superior, resultado de la suma del promedio y la desviación estándar.
  Paso 5. Depuración de los precios unitarios de aquellas cotizaciones que se encuentran fuera de los limites calculados.
  Paso 6. Obtención del precio unitario, producto de promedio de los valores unitarios que se encuentran entre el límite inferior y superior.

- Obtenidos los precios unitarios se realizó la multiplicación por las cantidades estimadas, con el fin de obtener el presupuesto correspondiente.

A continuación, se presenta el presupuesto obtenido luego de la realización de la implementación de la anterior metodología:

Ítem	Descripción	Und	Cantidad	Valor Unitario Precio Techo establecido IVA incluido*	Valor total
1	Campamento de obra	mes	4	$ 2.639.981,00	$ 10.559.924,00
2	Cerramiento de obra	ml	40	$ 74.510,00	$ 2.980.400,00
3	Protección sobrecubierta	m2	50	$ 57.642,00	$ 2.882.100,00
4	Retiro de acabado y otros elementos en horizontales	m2	609	$ 43.855,00	$ 26.707.695,00
5	Retiro de acabado y otros elementos en verticales	m2	88	$ 57.526,00	$ 5.062.288,00
6	Retiro de sistemas de impermeabilización bicapa auto protegido anteriores	m2	95	$ 28.717,00	$ 2.728.115,00
7	Sellado de dilataciones o fisuras	ml	500	$ 34.640,00	$ 17.320.000,00
8	Mortero impermeabilizado pendientado	m2	539	$ 111.285,00	$ 59.982.615,00
9	Mediacaña en mortero impermeabilizado por reparación	ml	185	$ 48.627,00	$ 8.995.995,00
10	Mortero impermeabilizado para pañete	m2	110	$ 74.850,00	$ 8.233.500,00

Ítem	Descripción	Und	Cantidad	Valor Unitario Precio Techo establecido IVA incluido*	Valor total
11	Regata perimetral	ml	185	$ 38.969,00	$ 7.209.265,00
12	Sistema de impermeabilización bicapa auto protegido	m2	95	$ 155.813,00	$ 14.802.235,00
13	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido	m2	610	$ 155.093,00	$ 94.606.730,00
14	Sistema de impermeabilización bicapa no auto protegido para mantenimientos o reparaciones de sistemas anteriores	m2	87	$ 145.375,00	$ 12.647.625,00
15	Suministro e instalación de malla refuerzo en plástico	m2	609	$ 32.678,00	$ 19.900.902,00
16	Suministro e instalación de mortero de protección	m2	609	$ 79.232,00	$ 48.252.288,00
17	Acabado de piso, tablón	m2	564	$ 183.764,00	$ 103.642.896,00
18	Acabado de piso, gravilla lavada (gravilla mona)	m2	149	$ 119.044,00	$ 17.737.556,00
19	Acabado en piedra muñeca de diferentes formatos	m2	133	$ 305.802,00	$ 40.671.666,00
20	Re emboquillado general	ml	500	$ 26.570,00	$ 13.285.000,00
21	Reparación e impermeabilización de canales de aguas lluvias	ml	108	$ 166.825,00	$ 18.017.100,00
22	Mantenimiento de rejillas y contra marcos de soporte	ml	108	$ 56.683,00	$ 6.121.764,00
23	Suministro e instalación de rejillas	ml	24	$ 147.929,00	$ 3.550.296,00
24	Reparación desagües de aguas lluvias	und	30	$ 248.876,00	$ 7.466.280,00
25	Desmonte de domos	m2	180	$ 37.046,00	$ 6.668.280,00
26	Mantenimiento de soporte perimetral para domos (poyo/murete)	m2	541	$ 82.716,00	$ 44.749.356,00
27	Montaje de domos	m2	180	$ 107.778,00	$ 19.400.040,00
28	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de unidades condensadoras	und	5	$ 403.653,00	$ 2.018.265,00
29	Desmonte provisional y reinstalación, incluido puestas en funcionamiento de dos (2) unidades condensadoras – cuartos fríos	und	1	$ 1.614.246,00	$ 1.614.246,00
30	Alquiler de andamios	sección - día	1.400	$ 28.444,00	$ 39.821.600,00
31	Alquiler de pluma grúa capacidad 300 Kg	pluma - día	120	$ 128.831,00	$ 15.459.720,00
32	Retiro de escombros	m3	273	$ 134.113,00	$ 36.612.849,00
33	Aseo y limpieza general	m2	704	$ 9.517,00	$ 6.699.968,00
34	Protección zonas de trabajo	m2	135	$ 28.106,00	$ 3.794.310,00
35	Desmonte, retiro y montaje de hojas de ventanas y puertas	m2	228	$ 65.612,00	$ 14.959.536,00
36	Bastidores de protección provisional para ventanas	m2	23	$ 174.585,00	$ 4.015.455,00
37	Puerta entamborada provisional	m2	19	$ 173.066,00	$ 3.288.254,00
38	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado o faltantes con sección menor o igual a 5 x 5 cm	ml	37	$ 92.719,00	$ 3.430.603,00
39	Reposición de elementos o piezas en madera en mal estado de conservación, travesaños inferiores de los marcos de ventanas	ml	27	$ 185.111,00	$ 4.997.997,00
40	Resane y pintura de ventanas y marcos de ventanas metro lineal	ml	1.176	$ 28.614,00	$ 33.650.064,00
41	Mantenimiento de sistema de falleba en ventanas	und	37	$ 34.393,00	$ 1.272.541,00
42	Bisagra en bronce para ventana con diseño	und	4	$ 141.278,00	$ 565.112,00
43	Grampón o cazuela en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	und	10	$ 29.412,00	$ 294.120,00
44	Pasador vertical en bronce con diseño para sistema de falleba en ventana	ml	6	$ 120.798,00	$ 724.788,00
45	Resane y pintura de puertas metro cuadrado	m2	186	$ 56.978,00	$ 10.597.908,00
46	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo menor o igual a 45 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml	12	$ 30.310,00	$ 363.720,00
47	Resane y pintura de marcos de puertas con desarrollo mayor a 45 centímetros y menor o igual a 70 centímetros de ancho incluyendo sobre anchos	ml	255	$ 30.127,00	$ 7.682.385,00
48	Bisagra en bronce para puerta con diseño	und	4	$ 149.210,00	$ 596.840,00
49	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit con llave	und	10	$ 159.487,00	$ 1.594.870,00
50	Cerradura de seguridad cilíndrica metálica con llave	und	5	$ 221.371,00	$ 1.106.855,00
51	Cerradura cilíndrica metálica de pomo orbit para baño	und	10	$ 155.105,00	$ 1.551.050,00

Ítem	Descripción	Und	Cantidad	Valor Unitario Precio Techo establecido IVA incluido*	Valor total
52	Conjunto para entrada principal orbit	und	12	$ 339.612,00	$ 4.075.344,00
53	Falleba de incrustar de 30 cm	und	6	$ 246.762,00	$ 1.480.572,00
54	Falleba de incrustar de 45 cm	und	6	$ 282.596,00	$ 1.695.576,00
55	Resane y pintura de muros en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	3.044	$ 25.075,00	$ 76.328.300,00
56	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	630	$ 56.183,00	$ 35.395.290,00
57	Resane y pintura de yesería de gran detalle en vinilo tipo 1 metro lineal	ml	1.376	$ 26.782,00	$ 36.852.032,00
58	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	236	$ 15.768,00	$ 3.721.248,00
59	Resane y pintura de moldura lisa en vinilo tipo 1 metro lineal	ml	3.738	$ 7.785,00	$ 29.100.330,00
60	Resane y pintura de techos o cielo rasos lisos en vinilo tipo 1 metro cuadrado	m2	1.505	$ 27.431,00	$ 41.283.655,00
61	Resane y pintura de guarda escobas en madera y otros elementos lineales en madera	ml	790	$ 12.785,00	$ 10.100.150,00

TOTAL COSTOS DIRECTOS		$ 1.060.927.464,00
ADMINISTRACIÓN	21,76%	$ 230.857.816,17
IMPREVISTOS	1,50%	$ 15.913.911,96
UTILIDAD	5,00%	$ 53.046.373,20
IVA SOBRE LA UTILIDAD (19%)		$ 10.078.810,91
VALOR TOTAL (INCLUIDO AIU E IVA)		$ 1.370.824.376,24

Por lo tanto, una vez analizadas las variables enunciadas en el cuadro anterior, se ha estimado que el valor del contrato será hasta por la suma de **MIL TRECIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS ($ 1.370.824.376,24),** incluidos todos los costos directos e indirectos que se requieran para la prestación del servicio.

8. ANEXOS

Invitaciones realizadas
Cotizaciones recibidas
Certificados RUES empresas del sector
Cuadro cálculo del presupuesto

OSCAR MAURICIO MOGOLLÓN SANABRIA
Coordinador Grupo de Mantenimiento y Conservación de Bienes Muebles e Inmuebles

Elaboró: Jorge Fernando Murillo Heredia **-** Contratista DAPRE
Vladimir Leonardo Caldas Afanador - Contratista DAPRE