ESTUDIO DEL SECTOR

ADECUACIÓN Y HABILITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA PROPIA DE LA UNIAJC – EDIFICIO ESTACIÓN 1, PISOS 1 AL 6

Vigencia 2026

Ítem	Información
Entidad	Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC
Dependencia solicitante	Oficina Asesora de Planeación – Área de Gestión de la Infraestructura Física
Objeto analizado	Ejecutar las obras de adecuación y habilitación de infraestructura física propia de la UNIAJC (Edificio Estación 1), destinadas a la recuperación y puesta en funcionamiento de espacios para la reubicación de dependencias administrativas afectadas por la indisponibilidad del edificio ADM y para el restablecimiento de servicios de atención a la comunidad universitaria y al ciudadano, en el marco de las acciones institucionales derivadas del sismo del 10 de agosto de 2026.
Modalidad	Contratación directa por la causal de urgencia manifiesta, de conformidad con el E.P. No. 501 y la declaratoria institucional de urgencia manifiesta.
Proveedor considerado	AMS INGENIEROS E.U. – NIT 900.078.840-0
Valor de referencia del expediente	$5.227.550.751, incluidos los costos directos e indirectos, administración, utilidad e IVA conforme al presupuesto y propuesta.
Área de intervención	1.838,98 m², distribuidos en seis (6) pisos de la Sede Estación 1.
Plazo previsto	Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.
Fecha de elaboración	Octubre de 2026

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio del Sector analiza las condiciones del mercado relacionadas con la ejecución de obras de adecuación, habilitación, remodelación y adecuación integral de espacios administrativos, con componentes de obra civil, instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio, requeridas para la Sede Estación 1 de la Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC.

El análisis se formula como instrumento de planeación, motivación y trazabilidad de la decisión contractual y comprende las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, económica y de riesgos. Para su estructuración se toma como referencia la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, aplicados de manera proporcional a la naturaleza, alcance y urgencia de la contratación.

La contratación se adelanta mediante contratación directa por la causal de urgencia manifiesta. La necesidad se encuentra vinculada a las consecuencias del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, a la indisponibilidad del edificio administrativo ADM y a la necesidad institucional de recuperar capacidad física mediante la habilitación de la Sede Estación 1.

Aunque la urgencia manifiesta permite prescindir del procedimiento competitivo ordinario, el análisis del sector resulta útil para documentar las condiciones del mercado, la suficiencia del alcance técnico, la capacidad de los proveedores, la estructura de costos y la razonabilidad del valor. En el expediente se incorporan la propuesta de AMS INGENIEROS E.U., las especificaciones técnicas y una segunda cotización para el mismo proyecto, elementos que permiten realizar el contraste económico y técnico.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO DEL SECTOR

Analizar las condiciones del mercado de obras de construcción, adecuación y habilitación de edificaciones de uso institucional y administrativo, con especial énfasis en proyectos que integran obra civil, acabados e instalaciones técnicas, con el propósito de identificar los factores que inciden en el costo, caracterizar la oferta disponible, contrastar el valor previsto por la UNIAJC y establecer las condiciones de idoneidad, capacidad y ejecución razonables para el presente proceso.

De manera específica, el estudio busca: (i) caracterizar el sector de la construcción y adecuación de edificaciones; (ii) identificar los principales actores y barreras de entrada; (iii) analizar la demanda específica de la UNIAJC; (iv) identificar la estructura de costos del proyecto; (v) contrastar las cotizaciones incorporadas al expediente; (vi) analizar la capacidad técnica, operativa y financiera requerida; (vii) identificar riesgos del mercado y de la ejecución; y (viii) establecer condiciones contractuales y de idoneidad coherentes con el objeto.

3. ALCANCE Y METODOLOGÍA

El análisis se circunscribe al proyecto de adecuación de las oficinas administrativas de la Sede Estación 1, ubicada en la Avenida 3AN # 23C, barrio San Vicente, Santiago de Cali, en sus seis (6) pisos y con un área total de intervención de 1.838,98 m². Se consideran el alcance, cantidades, presupuesto y especificaciones contenidas en el documento “Especificaciones y Detalles Técnicos – Adecuación de las Oficinas Administrativas de la Sede Estación 1 – Pisos 1 al 6”, de fecha 30 de septiembre de 2026.

La metodología comprende: revisión del objeto y alcance contractual; caracterización de los bienes, servicios y actividades que integran la obra; identificación de actores del mercado; análisis de factores técnicos, económicos y organizacionales; revisión de la propuesta de AMS INGENIEROS E.U.; contraste con la cotización de CONSTRUCCIONES CIVILES JICFU SAS; análisis de la estructura presupuestal por capítulos; identificación de riesgos y formulación de condiciones derivadas del mercado.

Para el análisis económico se utilizan las cotizaciones incorporadas al expediente y el presupuesto oficial de las especificaciones técnicas. Las cotizaciones se consideran referentes de planeación y

contraste de razonabilidad y no constituyen una convocatoria pública ni modifican la naturaleza de la contratación directa por urgencia manifiesta.

La comparación se realiza sobre el alcance general, área de intervención, componentes técnicos, plazo y condiciones integrales de ejecución. El valor por metro cuadrado se utiliza únicamente como indicador referencial y no como único criterio de valoración, dado que el proyecto incorpora múltiples especialidades, costos de coordinación, materiales, equipos, mano de obra, logística y costos indirectos.

4. DEFINICIONES RELEVANTES

Término	Definición para el proceso
Obra de adecuación	Intervención física destinada a adecuar, habilitar, redistribuir, reparar, renovar o mejorar espacios existentes para su uso funcional.
Obra integral	Ejecución que articula en un mismo contrato diferentes capítulos y especialidades para obtener un resultado funcional completo.
Llave en mano	Modalidad en la que el contratista asume integralmente las actividades necesarias para entregar los espacios terminados, probados y en funcionamiento, conforme al alcance contractual.
Frentes de trabajo	Equipos o grupos de ejecución que desarrollan actividades de manera independiente y simultánea para atender el plazo previsto.
Costos directos	Costos asociados a materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte y demás recursos directamente vinculados con la ejecución de las actividades.
Costos indirectos	Costos de administración, imprevistos, coordinación, logística y demás conceptos incluidos en la estructura económica del proyecto.
Puesta en funcionamiento	Conjunto de pruebas, ajustes, verificaciones y actividades necesarias para entregar los espacios y sistemas en condiciones de operación.
Especificación técnica	Documento que define alcance, requisitos, cantidades, procedimientos, normas, unidades de medida y condiciones de recibo de las actividades de obra.

5. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

El objeto se ubica en el mercado de la construcción y adecuación de edificaciones institucionales y administrativas, particularmente en el segmento de obras de remodelación, adecuación locativa y modernización integral de espacios, con integración de componentes arquitectónicos, eléctricos, de comunicaciones, climatización, acústicos y de seguridad contra incendios.

Se trata de un mercado intensivo en materiales, mano de obra calificada, coordinación técnica y capacidad operativa. El precio está determinado por las cantidades de obra, especificaciones de los materiales, disponibilidad de equipos, costos de personal, subcontratación de especialidades, logística, transporte, manejo de residuos, seguridad y salud en el trabajo, administración, imprevistos, utilidad e impuestos.

La oferta potencial está integrada por empresas constructoras, firmas de ingeniería y arquitectura con experiencia en adecuación de edificios, contratistas integrales y empresas que articulan subcontratistas especializados para instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado, acondicionamiento acústico y sistemas de detección y alarma de incendio.

5.1. Actores del mercado

- Empresas constructoras y contratistas de obra con capacidad para ejecutar adecuaciones integrales de edificaciones.
- Firmas de ingeniería y arquitectura con experiencia en diseño, coordinación técnica, adecuación y ejecución de obras civiles.
- Contratistas y subcontratistas especializados en instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio.
- Proveedores de materiales, equipos, elementos arquitectónicos, sistemas eléctricos, redes, climatización y seguridad que participan en la cadena de suministro de la obra.
- Profesionales de arquitectura, ingeniería civil, eléctrica, mecánica y otras disciplinas requeridas para la coordinación, ejecución, control y puesta en funcionamiento de las diferentes especialidades.

- Empresas de transporte, manejo y disposición de residuos de construcción y proveedores de equipos y herramientas requeridos para los frentes de trabajo.

5.2. Barreras de entrada y factores de competencia

Las principales barreras de entrada corresponden a la experiencia en ejecución de obras similares, disponibilidad de personal técnico y operativo, capacidad para coordinar múltiples especialidades, acceso a materiales y equipos, capacidad financiera para soportar compras y pagos de personal, cumplimiento de requisitos de seguridad y salud en el trabajo y capacidad de respuesta para ejecutar simultáneamente diferentes frentes dentro del plazo requerido.

Los factores de competencia relevantes en este segmento son la capacidad efectiva de ejecución, la experiencia específica, la correspondencia entre la propuesta y las especificaciones técnicas, la disponibilidad de recursos, la organización de los frentes de trabajo, la capacidad de suministro, la calidad de los materiales y acabados, la gestión de riesgos y la razonabilidad económica de la propuesta.

5.3. Ámbito geográfico

El mercado tiene alcance regional y nacional. Por la ubicación del proyecto en Santiago de Cali, existe oferta de empresas del Valle del Cauca con capacidad de atención directa y, adicionalmente, pueden participar proveedores de otras regiones que acrediten capacidad logística para movilizar personal, equipos y materiales y atender el plazo requerido.

6. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

6.1. Aspectos económicos

En las obras de adecuación integral de edificaciones, el precio se determina a partir de cantidades y especificaciones de obra, costos de materiales, mano de obra, equipos y herramientas, transporte, retiro y disposición de residuos, coordinación de especialidades, administración, imprevistos, utilidad e impuestos. La estructura del proyecto evidencia una participación significativa de obras civiles y acabados, seguida de instalaciones eléctricas y de climatización.

Variable	Incidencia en la obra
Materiales y suministros	Componente determinante del costo; depende de cantidades, especificaciones, disponibilidad y condiciones de mercado.
Mano de obra	Incluye personal operativo, técnico y profesional requerido para los diferentes capítulos y especialidades.
Equipos y herramientas	Inciden según demoliciones, instalaciones, transporte, montaje, pruebas y demás actividades requeridas.
Subcontratación de especialidades	Puede ser necesaria para electricidad, climatización, comunicaciones, acústica, detección de incendios y otras actividades especializadas.
Transporte y logística	Comprende movilización de materiales, equipos, personal, cargue, descargue, acarreos y manejo de residuos.
HSEQ, SG-SST y ambiente	Incluyen medidas de seguridad, elementos de protección, controles de riesgo y medidas ambientales exigidas durante la ejecución.
Administración, imprevistos, utilidad e impuestos	Forman parte del precio global y de la estructura A.U. e IVA definida en el presupuesto.

6.2. Aspectos técnicos y tecnológicos

El proyecto requiere la articulación de actividades de obra civil y acabados con redes eléctricas, iluminación, tomacorrientes normales y regulados, UPS por piso, cableado estructurado categoría 6A, CCTV y control de acceso, sistemas de aire acondicionado VRF, acondicionamiento acústico y

detección y alarma de incendio. La complejidad técnica deriva de la necesidad de ejecutar estas especialidades de manera coordinada dentro de una edificación existente y en seis niveles.

Las especificaciones técnicas establecen requisitos particulares, unidades, cantidades, procedimientos, pruebas y condiciones de recibo. También contemplan el cumplimiento de normas técnicas aplicables, entre ellas NSR-10, NTC, RETIE, NTC 2050 y RETILAP, según la actividad correspondiente, además de lineamientos HSEQ, SG-SST y ambientales. La disponibilidad tecnológica y de equipos debe estar acompañada de personal competente y de control de calidad.

6.3. Aspectos regulatorios

- Decreto 1082 de 2015: reglas aplicables a la contratación estatal, análisis del sector, contratación directa y garantías.
- Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación, régimen de los contratos estatales, contrato de obra y urgencia manifiesta.
- Ley 1150 de 2007: modalidades de selección y contratación directa, incluida la causal de urgencia manifiesta.
- Ley 1523 de 2012 y disposiciones institucionales relacionadas con la atención de situaciones de desastre y emergencia derivadas del evento sísmico.
- Normativa técnica de construcción y adecuación incorporada en las especificaciones, incluyendo NSR-10 y las normas técnicas que resulten aplicables a los componentes estructurales y de obra.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), NTC 2050 y RETILAP, en los componentes eléctricos y de iluminación definidos en las especificaciones técnicas.
- Normas y obligaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, HSEQ y gestión ambiental previstas en las especificaciones técnicas y en el contrato.
- Las demás normas técnicas, urbanísticas, laborales, ambientales, tributarias y de seguridad aplicables a la ejecución de la obra deberán observarse de acuerdo con la naturaleza de cada actividad y con los documentos contractuales.
- La contratación directa por urgencia manifiesta se sustenta en el E.P. No. 501, la declaratoria institucional y la necesidad de ejecutar las obras dentro del tiempo útil de la emergencia. El análisis del sector complementa la motivación mediante la caracterización del mercado, la comparación de valores y la verificación de condiciones de ejecución.
- Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.2: la declaración de urgencia manifiesta hace las veces de acto administrativo de justificación de la contratación directa; la UNIAJC, adicionalmente, documentó la necesidad, alcance, mercado, idoneidad y razonabilidad del valor en el E.P. No. 461.

6.4. Acuerdos comerciales, instrumentos de agregación y documentos tipo

De acuerdo con el E.P. No. 501, al tratarse de contratación directa por urgencia manifiesta no resulta procedente desarrollar un procedimiento competitivo ni el análisis de cobertura de Acuerdos Comerciales propio de las modalidades competitivas. Las cotizaciones incorporadas cumplen una función de planeación, conocimiento del mercado y razonabilidad del precio y no constituyen convocatoria pública.

6.5. MiPymes y criterios diferenciales

El mercado de obras de adecuación y construcción incluye empresas de diferentes tamaños. Las condiciones de idoneidad, experiencia y capacidad deben guardar relación con el alcance, valor, complejidad y riesgos del proyecto, evitando requisitos desproporcionados. Para este proceso adquieren especial relevancia la capacidad efectiva de ejecución, la coordinación de especialidades, la disponibilidad de recursos y la posibilidad de cumplir el plazo requerido.

7. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO Y ESTRATEGIA DE COMPRA

La necesidad corresponde a una obra integral de adecuación y habilitación. El modelo de abastecimiento requiere coordinación centralizada de las actividades de obra civil, instalaciones y acabados, así como gestión integrada de materiales, personal, equipos, residuos y subcontratistas.

La ejecución bajo un solo contrato permite concentrar la responsabilidad por la coordinación de los diferentes capítulos, mantener una programación integral y exigir un resultado funcional de los seis pisos. La estrategia es consistente con la modalidad llave en mano prevista en el E.P. No. 501 y con la propuesta de AMS INGENIEROS E.U., que contempla la ejecución integral y frentes de trabajo simultáneos.

La contratación directa no se fundamenta en la inexistencia de oferta en el mercado. La escogencia se documenta mediante la verificación objetiva de los factores definidos en los estudios previos: requisitos jurídicos, correspondencia del objeto social, experiencia, correspondencia técnica, capacidad técnica y operativa, razonabilidad económica y demás documentos exigibles.

8. COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

8.1. Demanda específica de la UNIAJC

La demanda se origina en la necesidad de recuperar capacidad física institucional afectada por la indisponibilidad del edificio ADM y habilitar la Sede Estación 1 como infraestructura funcional para la reubicación de dependencias administrativas y el restablecimiento de servicios de atención a la comunidad universitaria y al ciudadano.

La demanda comprende la intervención de 1.838,98 m² en seis niveles, con distribución funcional para atención al público, Bienestar Universitario, áreas financieras y administrativas, Infraestructura Física, Secretaría General, Jurídica, Control Interno, Rectoría, Vicerrectoría Administrativa y Planeación. El proyecto incorpora partidas generales y capítulos especializados.

8.2. Demanda comparable de otras entidades

Proveedor	Objeto / alcance general	Valor
AMS INGENIEROS E.U.	Adecuación de espacios de la Sede Estación 1; 1.838,98 m²; valor global llave en mano.	$5.227.550.751
CONSTRUCCIONES CIVILES JICFU SAS	Cotización para el mismo proyecto de adecuación de la Sede Estación 1.	$5.354.678.987
Diferencia	Diferencia absoluta entre las cotizaciones.	$127.128.236

En los documentos suministrados para este análisis no se incorporan procesos externos comparables con el mismo alcance técnico y económico. Por ello, el contraste principal se realiza con las dos cotizaciones incorporadas al expediente para el proyecto de Sede Estación 1 y con el presupuesto oficial desarrollado en las especificaciones técnicas.

Las dos cotizaciones corresponden al mismo proyecto y área general de intervención, por lo que constituyen un referente directo de mercado. No obstante, cualquier diferencia de alcance, condiciones comerciales, supuestos de ejecución o especificaciones particulares deberá considerarse al efectuar la comparación documental.

9. ANÁLISIS DE LA OFERTA

9.1. Perfil del proveedor potencial

El proveedor potencial debe contar con experiencia y capacidad para ejecutar obras de adecuación integral en edificaciones existentes, coordinar especialidades y responder por la entrega funcional de

los espacios. El mercado permite identificar empresas constructoras y de ingeniería que integran o subcontratan las especialidades requeridas.

Para la contratación directa por urgencia manifiesta, la verificación se concentra en razones objetivas y verificables de idoneidad, capacidad, experiencia, correspondencia del objeto social, correspondencia de la propuesta técnica, capacidad de ejecución, razonabilidad económica y documentación habilitante, de acuerdo con los factores definidos en el E.P. No. 501.

9.2. Capacidad técnica

- Experiencia específica en obras de adecuación, construcción, remodelación o intervención de edificaciones institucionales o administrativas.
- Capacidad para ejecutar actividades de demolición, obra civil, acabados, redes hidrosanitarias y arquitectónicas y demás actividades previstas en las especificaciones.
- Capacidad para coordinar instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio.
- Disponibilidad de equipos, herramientas, materiales y personal suficiente para desarrollar frentes de trabajo simultáneos.
- Capacidad para realizar pruebas, verificaciones, ajustes, limpieza, retiro de residuos y entrega de espacios en condiciones de funcionamiento.
- Capacidad para aplicar las especificaciones técnicas, normas técnicas y protocolos HSEQ y SG-SST exigidos por la Entidad.
- Disponibilidad de profesionales y personal técnico competente para las actividades que requieran especialidad o responsabilidad profesional.
- Capacidad de respuesta y organización para cumplir el plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2026.

9.3. Capacidad organizacional y operativa

La empresa debe demostrar capacidad para planear y coordinar la obra, administrar personal y subcontratistas, gestionar suministros, organizar frentes de trabajo independientes y simultáneos, controlar calidad, administrar residuos y mantener la trazabilidad de las actividades hasta el recibo final.

En la propuesta de AMS INGENIEROS E.U. se identifica una ejecución mediante frentes de trabajo independientes y simultáneos y un compromiso de ejecutar integralmente las actividades necesarias para entregar los espacios terminados y en funcionamiento. La documentación del expediente contiene, además, documentos de existencia y representación, RUT, RUP, certificaciones de experiencia y demás soportes de verificación.

9.4. Capacidad financiera

La capacidad financiera debe analizarse de manera proporcional al valor y naturaleza de la obra. En un contrato de esta magnitud son relevantes la capacidad para adquirir materiales, disponer de personal y equipos, atender obligaciones laborales y mantener el flujo operativo durante la ejecución. La propuesta prevé un anticipo del 50%, sujeto a las condiciones que establezca el contrato, y la ejecución de pagos parciales contra actas de avance aprobadas por la supervisión.

10. CADENA DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Etapa	Actividad	Factor de costo / riesgo
1. Planeación y alistamiento	Programación, revisión de planos, especificaciones, acta de inicio y organización de frentes.	Tiempo profesional, coordinación y disponibilidad de información.
2. Suministro	Compra, transporte y almacenamiento de materiales y equipos.	Precios, disponibilidad, plazos de entrega y logística.
3. Demoliciones y desmontes	Desmonte, demolición, retiro y disposición de elementos existentes.	Equipos, seguridad, manejo de residuos y condiciones no previstas.

4. Obra civil y acabados	Muros, pisos, cielos, baños, cocinetas, pintura, carpinterías y demás actividades arquitectónicas.	Materiales, mano de obra, productividad y coordinación.
5. Instalaciones especializadas	Eléctrico, datos, comunicaciones, aire acondicionado, acústica y detección de incendios.	Especialistas, equipos, pruebas y coordinación entre redes.
6. Pruebas y puesta en funcionamiento	Verificaciones, ajustes, pruebas y entrega funcional.	Calidad, equipos de prueba y tiempo de puesta en marcha.
7. Cierre	Limpieza, retiro de residuos, planos/as-built cuando corresponda y recibo.	Control documental, logística y cumplimiento de condiciones de recibo.

La cadena de ejecución comprende: planeación y alistamiento; adquisición y suministro de materiales; movilización de personal, equipos y herramientas; demoliciones y desmontes; ejecución de obras civiles y acabados; instalación y puesta en funcionamiento de redes y sistemas especializados; pruebas y verificaciones; manejo y disposición de residuos; control de calidad; limpieza; recibo y entrega funcional de los seis pisos.

11. ESTRUCTURA DE COSTOS DEL SERVICIO

La estructura económica del proyecto combina costos directos de obra y costos indirectos. Los costos directos se distribuyen entre obras civiles y acabados, instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio. El presupuesto contempla además administración del 25%, utilidad del 6% e IVA del 19% sobre la utilidad.

Componente	Valor total con A.U. e IVA	Participación
Obras civiles y acabados	$2.608.297.345	49,9 %
Eléctrico	$916.238.020	17,5 %
Datos y comunicaciones	$288.611.994	5,5 %
Aire acondicionado y extracción	$955.964.277	18,3 %
Acondicionamiento acústico	$419.500.983	8,0 %
Detección y alarma de incendio	$38.938.132	0,7 %
TOTAL	$5.227.550.751	100,0 %

La distribución por capítulos constituye un referente para comprender la composición del valor, pero el precio contractual de la propuesta de AMS INGENIEROS E.U. es global bajo modalidad llave en mano y comprende las actividades y costos necesarios para entregar los espacios terminados y en funcionamiento.

12. ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS DE PRECIOS

12.1. Cotizaciones de la UNIAJC

El expediente incorpora dos cotizaciones para el mismo proyecto: AMS INGENIEROS E.U. por $5.227.550.751 y CONSTRUCCIONES CIVILES JICFU SAS por $5.354.678.987. La diferencia absoluta es de $127.128.236. Frente a la cotización de JICFU, la diferencia corresponde aproximadamente al 2,37%; frente a la cotización de AMS, corresponde aproximadamente al 2,43%.

Proveedor	Valor cotizado	Diferencia frente a AMS	Diferencia porcentual
AMS INGENIEROS E.U.	$5.227.550.751	$0	0,00 %
CONSTRUCCIONES CIVILES JICFU SAS	$5.354.678.987	$127.128.236	2,37 % sobre JICFU
Indicador referencial por m² – AMS	$2.842.636/m²	—	—
Indicador referencial por m² – JICFU	$2.911.766/m²	—	—

La propuesta de AMS INGENIEROS E.U. presenta un valor global llave en mano para 1.838,98 m². El valor promedio referencial calculado en su propuesta es de $2.842.636 por m²; este valor no constituye una tarifa contractual por metro cuadrado, sino un indicador derivado del valor global dividido entre el área.

El presupuesto oficial de las especificaciones técnicas coincide con el valor de la propuesta de AMS, lo que permite contrastar que la cotización se encuentra estructurada sobre el mismo alcance presupuestal definido por la Entidad.

12.2. Contraste con referencias externas

Referencia	Valor
Presupuesto oficial de las especificaciones técnicas	$5.227.550.751
Propuesta AMS INGENIEROS E.U.	$5.227.550.751
Cotización CONSTRUCCIONES CIVILES JICFU SAS	$5.354.678.987
Diferencia AMS vs. JICFU	$127.128.236
Diferencia aproximada sobre JICFU	2,37 %

No se incorporan en los documentos suministrados contratos externos con alcance suficientemente homogéneo para establecer una comparación directa. En consecuencia, el principal referente de mercado para este expediente está constituido por las dos cotizaciones obtenidas para el mismo proyecto, complementadas por el análisis de la estructura presupuestal y de los componentes técnicos.

El contraste de las dos cotizaciones permite observar una diferencia reducida frente al valor total del proyecto. La interpretación del precio debe realizarse conjuntamente con la correspondencia entre las propuestas, las especificaciones técnicas, las cantidades de obra, el plazo y las condiciones integrales de ejecución.

12.3. Análisis de comparabilidad

Factor	Condición del proceso	Efecto en la comparación
Objeto	Adecuación y habilitación integral de la Sede Estación 1.	Permite contrastar las cotizaciones sobre el mismo proyecto.
Área	1.838,98 m² en seis pisos.	El área sirve como referencia, pero no constituye por sí sola la unidad de precio.
Alcance	Obra civil, acabados, eléctrico, datos, climatización, acústica e incendio.	La comparación debe considerar la integralidad de las especialidades.
Plazo	Hasta el 31 de diciembre de 2026.	La oportunidad y capacidad de ejecutar frentes simultáneos inciden en el costo.
Modalidad económica	Valor global llave en mano.	El valor incluye actividades y costos necesarios para entregar el resultado funcional.
Costos incluidos	Materiales, mano de obra, equipos, transporte, residuos, administración, imprevistos, utilidad e IVA.	Permite una comparación integral del precio.

Las cotizaciones son comparables en cuanto se refieren a la adecuación de la Sede Estación 1 y al área general de 1.838,98 m². Para efectos de la comparación se consideran especialmente el objeto, el alcance integral, los capítulos de obra, el plazo, los costos incluidos y la modalidad global de ejecución. El análisis no debe limitarse al valor por m², debido a la composición multidisciplinaria del proyecto.

12.4. Determinación del presupuesto de referencia

Para efectos del presente Estudio del Sector, el valor de referencia es de $5.227.550.751, incluidos los costos directos e indirectos y los impuestos correspondientes según el presupuesto y la propuesta. Este valor coincide con el presupuesto oficial de las especificaciones técnicas y con la cotización presentada por AMS INGENIEROS E.U.

La razonabilidad económica se soporta en la existencia de una segunda cotización para el mismo proyecto por $5.354.678.987, con una diferencia de $127.128.236 frente al valor de AMS, y en la correspondencia de la propuesta con el alcance y presupuesto definidos por la Entidad. Esta comparación se utiliza como referente de planeación y no como mecanismo de selección competitiva.

13. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL E IDONEIDAD DEL PROVEEDOR

AMS INGENIEROS E.U., NIT 900.078.840-0, es una empresa unipersonal de naturaleza comercial, con matrícula en la Cámara de Comercio de Cali desde 2006 y renovación para 2026. Su actividad principal registrada corresponde al CIIU 4290 – Construcción de otras obras de ingeniería civil, y su objeto social comprende actividades de ingeniería, ejecución, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, diseño, supervisión y gestión de obras civiles y otras especialidades relacionadas.

La propuesta identifica como representante legal a MARILU SOLARTE ZAMORANO, C.C. 66.947.121. La documentación aportada al expediente contiene RUP y certificaciones de experiencia, además de los documentos jurídicos y de antecedentes objeto de verificación. La experiencia acreditada y la naturaleza de las actividades desarrolladas guardan relación con el carácter constructivo del objeto.

14. REQUISITOS HABILITANTES O CONDICIONES DE IDONEIDAD QUE SE DERIVAN DEL MERCADO

Factor	Condición derivada del mercado
Requisitos jurídicos	Capacidad para contratar y documentación jurídica vigente.
Objeto social y facultades	Correspondencia entre las actividades de la empresa, el objeto de la obra y las facultades del representante legal.
RUP y experiencia	Experiencia registrada y específica relacionada con construcción, adecuación e infraestructura, cuando resulte aplicable.
Propuesta técnica	Correspondencia con especificaciones, cantidades, alcance, condiciones y normas técnicas.
Capacidad técnica y operativa	Personal, equipos, materiales, logística y organización de frentes simultáneos.
Propuesta económica	Integridad, consistencia con el alcance y razonabilidad frente a las cotizaciones y presupuesto.
Otros documentos	Antecedentes, seguridad social, RUT, certificaciones, garantías y demás documentos exigibles.

De acuerdo con las condiciones identificadas en el mercado y con los factores definidos en el E.P. No. 501, la verificación de la propuesta seleccionada debe comprender, según corresponda: (a) requisitos jurídicos y capacidad para contratar; (b) correspondencia del objeto social, actividad económica y facultades del representante legal; (c) inscripción y experiencia en el RUP y experiencia específica acreditada; (d) correspondencia de la propuesta técnica con las especificaciones, cantidades y alcance; (e) capacidad técnica, operativa y de ejecución dentro del plazo; (f) integridad, consistencia y razonabilidad de la propuesta económica; y (g) demás documentos, certificaciones, antecedentes, garantías y condiciones exigibles.

15. ANÁLISIS DE SEGMENTACIÓN DEL OBJETO

El objeto se plantea como una obra integral de adecuación y habilitación de los seis pisos de la Sede Estación 1. La segmentación material por capítulos —obra civil y acabados, eléctrico, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio— permite organizar la ejecución, pero no implica necesariamente la división contractual del objeto.

Alternativa	Ventajas	Desventajas	Consideración para el proceso
Un solo contrato integral	Coordinación única, responsabilidad consolidada, programación integral y entrega funcional.	Concentra la ejecución en un proveedor.	Coherente con la urgencia, la modalidad llave en mano y la necesidad de intervención integral.
Un contrato por especialidad	Permite contratar especialistas directamente.	Aumenta coordinaciones, interfaces, tiempos y carga administrativa.	Menos compatible con la necesidad de respuesta integral y oportuna.
Contratos por piso	Puede facilitar la organización física por niveles.	Multiplica contratistas y riesgos de interferencia entre especialidades.	No corresponde a la estructura adoptada en el expediente.

La ejecución mediante un solo contrato facilita la coordinación de especialidades, la programación de frentes simultáneos, la responsabilidad integral por la puesta en funcionamiento y la interlocución única con la supervisión/interventoría. La modalidad responde a la necesidad de recuperar capacidad física dentro del tiempo útil de la emergencia.

La contratación integral se justifica por razones de coordinación, oportunidad y responsabilidad sobre el resultado final y no por la inexistencia de proveedores en el mercado.

16. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL MERCADO Y DE LA CONTRATACIÓN

Riesgo	Prob.	Impacto	Tratamiento	Responsable
Variación o disponibilidad de materiales y equipos	Media	Medio/Alto	Programación temprana de compras, verificación de proveedores y control de suministros.	Contratista
Interferencias entre especialidades	Media	Alto	Coordinación de planos, programación integrada, revisión de interferencias y aprobación de la supervisión/interventoría.	Entidad / Contratista

Condiciones no previstas en edificación existente	Media	Alto	Inspección previa, registro, control de cambios y revisión técnica antes de intervenir.	Compartido
Accidentes o incidentes durante obra	Media	Alto	Aplicación del SG-SST, HSEQ, EPP, señalización y controles de trabajo seguro.	Contratista
Retraso en frentes de trabajo	Media	Alto	Cronograma detallado, frentes simultáneos, seguimiento periódico y medidas correctivas.	Contratista
Manejo inadecuado de residuos	Media	Medio	Plan de manejo, separación, retiro y disposición conforme a las condiciones contractuales.	Contratista
Calidad insuficiente de materiales o trabajos	Baja/Media	Alto	Control de calidad, fichas técnicas, certificados, pruebas y recibo por la supervisión/interventoría.	Contratista / Interventoría
Afectación de la operación institucional	Media	Medio	Programación de actividades, coordinación de accesos y medidas para controlar interferencias.	Compartido
Precio no razonable o alcance incompleto	Baja	Alto	Contraste de cotizaciones, revisión integral del presupuesto y verificación de correspondencia técnica.	Entidad

Los principales riesgos identificados se relacionan con disponibilidad y precio de materiales, coordinación de especialidades, hallazgos o condiciones no previstas en una edificación existente, interferencias entre redes, suministro de equipos, disponibilidad de personal, seguridad durante las demoliciones y trabajos en altura, manejo de residuos, afectaciones a la operación institucional y cumplimiento del plazo.

La matriz siguiente corresponde al análisis del sector y sirve como insumo para la matriz de riesgos contractual. La valoración y asignación definitiva deberá conservar la que adopte formalmente la Entidad en los documentos contractuales correspondientes.

17. CONDICIONES CONTRACTUALES QUE SE DERIVAN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Aspecto	Condición derivada
Naturaleza	Contrato de obra para adecuación y habilitación integral de la Sede Estación 1.
Modalidad	Contratación directa por urgencia manifiesta, conforme al E.P. No. 501 y a los actos institucionales correspondientes.
Ejecución	Modalidad llave en mano, con responsabilidad integral por las actividades necesarias para entregar los espacios terminados y en funcionamiento.
Plazo	Desde el acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.
Forma de pago	La propuesta contempla anticipo del 50% y pagos parciales contra actas; la forma definitiva será la establecida por la Entidad en el contrato.
Productos / resultado	Obras terminadas, probadas, ajustadas, limpias y entregadas en condiciones de funcionamiento conforme a especificaciones.
Garantías	Las definidas en los estudios previos y contrato, incluyendo cumplimiento, anticipo cuando corresponda, salarios/prestaciones, estabilidad y calidad de la obra y responsabilidad civil extracontractual.
Supervisión / interventoría	Seguimiento técnico, administrativo, financiero y contractual de acuerdo con la estructura que defina la Entidad.
HSEQ / SG-SST	Cumplimiento estricto de las condiciones de seguridad, salud en el trabajo, ambiente y calidad previstas en las especificaciones.

El contrato debe establecer con claridad el alcance integral, las especificaciones técnicas, cantidades, obligaciones de coordinación, condiciones de recibo, manejo de residuos, HSEQ y SG-SST, pruebas y puesta en funcionamiento, control de calidad, programación de frentes de trabajo y mecanismos de seguimiento por la supervisión/interventoría.

El plazo debe mantenerse articulado con la necesidad de recuperación institucional y con la propuesta de ejecución simultánea por frentes de trabajo, con fecha límite del 31 de diciembre de 2026.

La forma de pago y el eventual anticipo deben sujetarse a lo que establezca el contrato y a las reglas aplicables. La propuesta de AMS contempla un anticipo del 50% y pagos parciales contra actas de avance, pero la condición contractual definitiva será la que adopte la Entidad.

Las garantías deben cubrir los riesgos propios de una obra de esta naturaleza, incluyendo cumplimiento, buen manejo y correcta inversión del anticipo cuando corresponda, salarios y prestaciones, estabilidad y calidad de la obra y responsabilidad civil extracontractual, conforme a lo definido en los estudios previos y en el contrato.

18. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código UNSPSC	Denominación
72121400	Servicios de construcción de edificios públicos especializados
81101500	Ingeniería civil y arquitectura
72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficinas
72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones

Para el objeto analizado, el E.P. No. 501 identifica códigos UNSPSC relacionados con servicios de construcción de edificios públicos especializados, ingeniería civil y arquitectura, construcción de edificios comerciales y de oficinas y mantenimiento y reparación de instalaciones. La clasificación deberá conservar correspondencia material con las actividades efectivamente contratadas.

19. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR

- Existe un mercado regional y nacional de empresas constructoras y de ingeniería con capacidad para ejecutar obras de adecuación y habilitación integral de edificaciones institucionales, incluyendo la coordinación de especialidades técnicas.
- El proyecto de la UNIAJC presenta una composición multidisciplinaria y requiere coordinación de obra civil, acabados, instalaciones eléctricas, datos y comunicaciones, aire acondicionado y extracción, acondicionamiento acústico y detección y alarma de incendio, además de logística, manejo de residuos, HSEQ y puesta en funcionamiento.
- La demanda está directamente vinculada con la recuperación de capacidad física institucional afectada por la indisponibilidad del edificio ADM y con la necesidad de habilitar la Sede Estación 1 para reubicar dependencias y restablecer servicios de atención.
- El valor de referencia de $5.227.550.751 coincide con el presupuesto oficial y con la propuesta de AMS INGENIEROS E.U. El expediente incorpora una segunda cotización por $5.354.678.987, cuya diferencia frente a AMS es de $127.128.236, aproximadamente 2,37% sobre la cotización de JICFU.
- La propuesta de AMS contempla un valor global llave en mano, incluye costos directos e indirectos y prevé la ejecución simultánea mediante frentes de trabajo hasta el 31 de diciembre de 2026. La propuesta y las especificaciones deben analizarse como un conjunto integral y no únicamente mediante un precio por metro cuadrado.
- La contratación directa por urgencia manifiesta no constituye un procedimiento competitivo; sin embargo, el análisis del sector permite documentar condiciones objetivas sobre el mercado, la idoneidad, la capacidad de ejecución, la correspondencia técnica y la razonabilidad del valor.
- Los factores de verificación definidos en el E.P. No. 501 son coherentes con las condiciones identificadas en el mercado: requisitos jurídicos, objeto social y facultades, RUP y experiencia, correspondencia técnica, capacidad técnica y operativa, razonabilidad económica y demás documentación exigible.
- Los principales riesgos se relacionan con suministro y precios, coordinación de especialidades, condiciones existentes, seguridad y salud en el trabajo, interferencias de redes, manejo de residuos, calidad y cumplimiento del plazo. Estos riesgos deben ser tratados mediante planeación, supervisión/interventoría, control de calidad, programación de frentes y garantías.
- La clasificación UNSPSC deberá mantenerse alineada con el objeto y las actividades efectivamente contratadas.

DANIEL ALEXANDER NARVAEZ POTES

Jefe Oficina Asesora de Jurídica