

ANEXO No. 1 ANÁLISIS DE MERCADO EM-413-2025

En el marco del proceso cuyo objeto corresponde a la ejecución de las obras de adecuación de infraestructura en las sedes Porvenir, Asunción Bochica y Carvajal, en desarrollo del Convenio Interadministrativo No. 8541049, se adelantó el presente estudio de mercado con el propósito de establecer valores de referencia técnicamente soportados que permitan garantizar la adecuada estructuración del presupuesto oficial.

Para tal efecto, se solicitó cotización a través de la plataforma SECOP II el día 05 de diciembre de 2025, con cierre el 29 de diciembre del mismo año, identificando un universo de 6.384 posibles proveedores, de los cuales dos (2) manifestaron interés y presentaron oferta.

Adicionalmente, se tomó como insumo el estudio de mercado previamente elaborado por la Secretaría Distrital de Salud, lo cual permitió efectuar un análisis comparativo de precios, validar consistencia técnica y definir valores techo unitarios para el presente proceso.

1. Análisis de precios históricos

De la revisión efectuada, se estableció que no existen contratos directamente comparables en la base de datos de la entidad; no obstante, se cuenta con el estudio de mercado realizado por la Secretaría de Salud Distrital en el marco del mismo convenio, el cual constituye el principal referente histórico.

A partir de este insumo se identificaron los valores base por actividad y especialidad constructiva, los cuales fueron contrastados con las cotizaciones recibidas para determinar desviaciones y validar la razonabilidad de los costos.

En términos generales, los valores históricos presentan coherencia con las dinámicas actuales del mercado, evidenciando variaciones controladas frente a las ofertas recibidas, lo cual permite su utilización como referencia válida para la estructuración presupuestal.

2. Análisis de cotizaciones

En el marco del proceso se recibieron dos (2) cotizaciones correspondientes a:

- Constructora Santosp S.A.S
- DP Ingeniería S.A.S

Durante la etapa de análisis se identificaron inconsistencias en la oferta de Constructora Santosp S.A.S., particularmente en la duplicidad de columnas de valores unitarios y en precios atípicos, como el ítem de excavaciones con una desviación del -654%, lo cual motivó solicitud de aclaración por parte de la Entidad.

Ante la ausencia de respuesta por parte del oferente, la Entidad optó por:

- Tomar como referencia la columna que contiene los costos directos
- Excluir valores atípicos que desnaturalizan el análisis estadístico

ANEXO No. 1 ANÁLISIS DE MERCADO EM-413-2025

- Lo anterior permitió depurar la información y garantizar la confiabilidad del análisis comparativo.

En términos agregados, el comportamiento de las cotizaciones muestra una tendencia a la baja respecto de los valores de referencia, con variaciones porcentuales moderadas en cada una de las sedes.

3. Análisis técnico de las ofertas

Desde el punto de vista técnico, las ofertas incorporan el desarrollo integral de actividades propias de obra civil hospitalaria, incluyendo:

- Preliminares
- Excavaciones
- Cubiertas
- Mampostería y acabados
- Instalaciones eléctricas e hidráulicas
- Carpinterías, enchapes y accesorios

El análisis permitió evidenciar coherencia en la descripción de actividades frente a los estudios técnicos, inclusión de costos directos e indirectos acordes con el tipo de intervención y aplicación de metodologías de cálculo homogéneas (AIU, costos directos, cantidades de obra). No obstante, se identificaron desviaciones unitarias en algunos ítems (especialmente excavaciones y actividades específicas) y la necesidad de depuración de valores extremos para garantizar representatividad estadística

En consecuencia, el análisis técnico concluye que las ofertas son parcialmente válidas, siendo necesario el uso de criterios de depuración de valores atípicos o inconsistentes y de selección del menor valor entre las fuentes válidas, conforme a la metodología descrita en el numeral 4, para la definición de precios de referencia.

4. Metodología para la determinación del precio de referencia: criterio del menor valor

Para establecer el precio de referencia de cada actividad, la Entidad adoptó como criterio el **menor valor entre las fuentes válidas consultadas**. A continuación se describen las fuentes, el procedimiento aplicado, su resultado y su fundamento técnico, económico y normativo.

Fuentes de información

Para cada uno de los doscientos cuarenta y siete (247) ítems que integran el presupuesto de las tres sedes se contrastaron tres valores unitarios:

- (i) el valor unitario actualizado del estudio de mercado de la Secretaría Distrital de Salud (valor Secretaría)
- (ii) el precio unitario cotizado por DP Ingeniería S.A.S., y

ANEXO No. 1 ANÁLISIS DE MERCADO EM-413-2025

- (iii) el precio unitario cotizado por Constructora Santosp S.A.S., tomado de la columna de costos directos, conforme a lo señalado en el numeral 2.

Procedimiento aplicado

- **Depuración:** se verificó que cada valor correspondiera a la actividad, especificación y unidad de medida descritas. Se excluyeron los valores que evidenciaban error o no eran representativos de la actividad, como valores trasladados de otro ítem o precios inferiores a la mitad del cotizado por los mismos proveedores para idéntica actividad en otra sede (caso del ítem 6.20 “Bocapuerta en granito pulido” en la sede Carvajal).
- **Selección del menor valor:** entre los valores válidos de cada ítem se tomó el menor como valor techo unitario.
- **Homologación entre sedes:** cuando una misma actividad (idéntica descripción, especificación y unidad de medida) se presupuesta en más de una sede, se adoptó un único valor techo unitario, igual al menor obtenido entre las sedes, de modo que la Entidad no reconozca precios distintos por la misma actividad dentro de un mismo proceso. Las actividades que comparten código pero difieren en especificación (por ejemplo, los ítems 15.7 y 15.8 de las sedes Asunción Bochica y Carvajal, referidos a transferencias automáticas y acometidas de distinta capacidad y calibre) conservan su propio valor.
- **Cálculo del presupuesto:** el valor techo unitario se multiplicó por la cantidad de obra de cada ítem. Sobre el costo directo resultante se aplicó el AIU (administración 16 %, imprevistos 3 % y utilidad 5 %, más IVA del 19 % sobre la utilidad) y, sobre el costo directo más AIU, el 10 % correspondiente a la interventoría.

Resultado de la aplicación

De los 247 ítems analizados, el valor techo unitario correspondió en 198 casos a la cotización de Constructora Santosp S.A.S., en 40 a la de DP Ingeniería S.A.S. y en 9 al menor valor homologado entre sedes. En ningún ítem el valor de la Secretaría resultó ser el menor, lo que explica la tendencia a la baja del presupuesto frente al referente histórico.

Fundamento técnico y económico

- **Precios reales de mercado:** las tres fuentes corresponden a precios efectivamente ofrecidos o establecidos para la misma especificación: dos ofertas presentadas por proveedores del sector a través de SECOP II y un estudio oficial elaborado en el marco del mismo convenio. En consecuencia, el menor valor es un precio que al menos un agente del mercado está dispuesto a ofrecer, y no un valor teórico o inferido.
- **Baja participación:** con dos (2) cotizaciones recibidas frente a un universo de 6.384 proveedores, las medidas de tendencia central (promedio o mediana) carecen de representatividad estadística y tienden a trasladar al presupuesto los sobrecostos de la oferta más alta. El menor valor, previa depuración, es un criterio objetivo, verificable y replicable ítem por ítem.

ANEXO No. 1 ANÁLISIS DE MERCADO EM-413-2025

- **Función del valor techo:** el valor techo opera como límite máximo del presupuesto oficial. Los oferentes compiten por debajo de él, y la Entidad evita incorporar sobrecostos desde la etapa de planeación.
- **Viabilidad de los precios:** la suficiencia económica se preserva porque (i) cada valor techo corresponde a un precio efectivamente ofrecido; (ii) fue contrastado con el referente histórico de la Secretaría, con variaciones moderadas; y (iii) el presupuesto incorpora el componente de imprevistos del AIU.

Fundamento normativo

La Subred Integrada de Servicios de Salud Sur Occidente E.S.E., como Empresa Social del Estado, se rige en materia contractual por el derecho privado (artículo 195, numeral 6, de la Ley 100 de 1993) y por su Manual de Contratación, adoptado conforme a los lineamientos de la Resolución 5185 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social. En virtud del artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, en su actividad contractual debe aplicar los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal previstos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política.

El criterio del menor valor materializa dichos principios: el de **economía**, al comprometer los recursos públicos por el menor costo que el mercado está dispuesto a ofrecer; los de **eficiencia y eficacia**, al obtener el resultado esperado con el menor uso de recursos; y el de **planeación**, al soportar el presupuesto oficial en precios verificables. Adicionalmente, previene el riesgo de una gestión fiscal antieconómica que pueda constituir daño patrimonial en los términos del artículo 6 de la Ley 610 de 2000, modificado por el Decreto Ley 403 de 2020.

5. Análisis económico

El análisis económico consolidado arroja los siguientes resultados:

- Valores globales del estudio

Valor total mínimo (con interventoría): \$2.504.045.552

Variación porcentual promedio: Aproximadamente -5% frente al estudio de la Secretaría de Salud Distrital

Valor total mínimo (sin interventoría): \$2.276.405.047

- Distribución por sedes

Porvenir: \$991.513.405 (sin interventoría)

Asunción Bochica: \$892.744.464 (sin interventoría)

Carvajal: \$392.147.178 (sin interventoría)

La Interventoría aproximadamente tiene un costos de \$227.640.505 en total

ANEXO No. 1 ANÁLISIS DE MERCADO EM-413-2025

Se evidencia disminución generalizada de precios frente al histórico, un comportamiento competitivo del mercado, estabilidad en la mayoría de ítems y un impacto de depuración de valores atípicos en el resultado final

En consecuencia, el presupuesto oficial se establece con base en el menor valor unitario entre las fuentes válidas para cada actividad, conforme a la metodología descrita en el numeral 4, garantizando eficiencia en el gasto público y razonabilidad económica.

6. Conclusiones

Con fundamento en el análisis técnico y económico realizado, se concluye que:

1. El ejercicio de cotización permitió validar la existencia de mercado real, aunque con baja participación efectiva frente al universo identificado.
2. Los precios históricos suministrados por la Secretaría de Salud Distrital constituyen un referente técnico válido y consistente para el proceso.
3. Las cotizaciones recibidas presentan coherencia técnica general, pero requieren ajustes por presencia de valores atípicos y falta de aclaraciones oportunas.
4. El comportamiento del mercado evidencia una tendencia a la baja en los precios, con una variación promedio aproximada del 5%, lo cual favorece la eficiencia en la asignación de recursos.
5. La metodología adoptada (depuración de valores atípicos o inconsistentes, selección del menor valor entre las fuentes válidas y homologación de precios entre sedes) permitió definir valores techo unitarios técnicamente sustentados.
6. En consecuencia, se establece como valor de referencia para el proceso EM-413-2025 la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$2.276.405.047)**, incluido IVA, para ser ejecutados en un plazo de seis (6) meses y por corresponder a los menores valores unitarios obtenidos de las fuentes consultadas, encontrarse debidamente justificado técnica y económicamente, y resultar acorde con las condiciones reales del mercado.

En virtud de lo anterior, el presente estudio de mercado se considera suficiente, razonable y debidamente soportado, permitiendo adelantar el proceso contractual – LICITACIÓN PÚBLICA- conforme al manual de contratación de la entidad y a los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

FIRMA
ELABORADO POR
CARGO

INGRID JOHANNA RINCON CORREA
CONTRATISTA - PROFESIONAL ESPECIALIZADO VII



Revisó : Mayra Alejandra Ducón Rodríguez
Líder Sub proceso precontractual – Bienes y servicios

SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR OCCIDENTE E.S.E.