

ANÁLISIS DE MERCADO Y DEL SECTOR

1. OBJETO

“SUMINISTRO, TRANSPORTE, INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES NECESARIAS PARA CORRECTA INSTALACIÓN Y MONTAJE DE MUEBLES PARA LA ADECUACIÓN Y DOTACIÓN DEL INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ (AEROCAFÉ) EN LA SEDE DE MANIZALES.”

Proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía No. SA-AAC-049-2026.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, la contratación se encuentra relacionada principalmente con el sector de fabricación, comercialización, suministro e instalación de mobiliario para oficinas, complementado con actividades de transporte, montaje, adecuaciones locativas y eléctricas, así como con el suministro e instalación de equipos requeridos para la puesta en funcionamiento de los espacios administrativos y operativos.

Según la clasificación CIU Rev. 4 A.C. del DANE, la Clase 3110 – Fabricación de muebles comprende la fabricación de muebles utilizados, entre otros destinos, en oficinas y elaborados en materiales como madera, metal, plástico, cuero, vidrio o combinaciones de estos.

Adicionalmente, por las actividades de instalación, adecuación eléctrica y climatización que integran el objeto, el proceso se relaciona con las Clases 4321 – Instalaciones eléctricas, 4322 – Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado, y 4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, de la CIU Rev. 4 A.C., actividades que corresponden a la naturaleza de los proveedores que presentaron cotización.

De conformidad con el numeral 4.2 del Pliego de Condiciones y con el Plan Anual de Adquisiciones de la Asociación, los bienes y servicios objeto del proceso se identifican en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC): 561015 – Muebles; 561017 – Muebles de oficina; 561115 – Sitios de trabajo y paquetes para la oficina; 561121 – Asientos; 721015 – Servicios de apoyo para la construcción; 72153606 – Servicio de instalación de muebles de oficina; y 40101701 – Aires acondicionados, 80111618 – Servicios Temporales de Construcción

El mercado presenta pluralidad de posibles proveedores, entre los cuales pueden encontrarse fabricantes de mobiliario, empresas de adecuaciones locativas, comercializadores y empresas con capacidad para integrar fabricación, suministro, transporte, instalación y puesta en funcionamiento de los diferentes elementos requeridos.

Para este proceso resulta especialmente importante la capacidad del proveedor para desarrollar una solución integral, dado que el requerimiento no corresponde exclusivamente a la adquisición de muebles estandarizados, sino que comprende mobiliario elaborado a medida, sistemas de almacenamiento, divisiones, elementos para manejo de cableado, equipos de aire acondicionado y adecuaciones eléctricas.

3. ASPECTO ECONÓMICO

El sector está compuesto por empresas fabricantes, distribuidores, comercializadores e instaladores de mobiliario y elementos complementarios. Los precios se encuentran determinados principalmente por las características y calidad de los materiales, dimensiones, fabricación a medida, acabados, estructuras metálicas, herrajes, componentes ergonómicos, transporte, mano de obra, instalación y condiciones particulares del inmueble.

Adicionalmente, para el presente proceso existen componentes que pueden tener una incidencia particular sobre el costo, como los equipos de climatización y las adecuaciones eléctricas.

En consecuencia, el valor del contrato no debe analizarse únicamente a partir del precio individual de los muebles, sino considerando el costo integral de suministro, transporte, instalación, adecuación, montaje y puesta en funcionamiento.

En el entorno económico de la vigencia 2026, la variación anual del IPC se ubicó en 6,03 % a julio de 2026 (DANE), la tasa de política monetaria del Banco de la República se mantiene en 12,0 % desde el 30 de junio de 2026 y el salario mínimo se fijó en \$1.750.905 (Decreto 1469 de 2025). Estas variables inciden en el costo de la mano de obra de fabricación e instalación y en el precio de materiales, herrajes y equipos, por lo cual las cotizaciones que soportan el presupuesto deben tener fecha reciente y un término de validez que cubra la fecha estimada de suscripción del contrato.

4. ASPECTO TÉCNICO

El mercado permite encontrar diferentes soluciones de mobiliario institucional, desde productos estandarizados hasta mobiliario fabricado sobre medidas específicas.

Para el caso de AEROCAFÉ, las cotizaciones presentan especificaciones comparables relacionadas con mesas, sillas, barras de trabajo, archivadores, escritorios, repisas, divisiones, pasacables y mobiliario gerencial.

Asimismo, se contempla el suministro e instalación de dos (2) equipos de aire acondicionado Mini Split Inverter de 24.000 BTU/h, 220 V, incluyendo los elementos necesarios para su instalación, además de las adecuaciones de redes eléctricas requeridas para el punto eléctrico de la mesa de juntas.

Las especificaciones técnicas mínimas se encuentran detalladas en el numeral 4.8 del Pliego de Condiciones y comprenden diecisiete (17) ítems: quince (15) de suministro, transporte e instalación de mobiliario (ítems 1 a 15), uno (1) de suministro e instalación de dos (2) equipos de aire acondicionado (ítem 16) y uno (1) de adecuación de las redes eléctricas para el punto eléctrico de la mesa de juntas, que incluye obra civil e instalación

eléctrica (ítem 17). Adicionalmente, el contratista deberá acreditar la autoevaluación de los Estándares Mínimos del SG-SST conforme con la Resolución 0312 de 2019, con un resultado de cumplimiento mínimo del 80 %.

Por lo anterior, técnicamente resulta conveniente exigir que los elementos sean entregados completamente terminados, instalados cuando corresponda, nivelados, ajustados y en condiciones adecuadas de funcionamiento. Para aquellos elementos fabricados a medida, el contratista deberá verificar previamente las medidas definitivas en sitio.

5. CONDICIONES COMERCIALES DEL SECTOR

De acuerdo con la naturaleza del suministro y con las cotizaciones recibidas, la operación comercial comprende una combinación de fabricación, suministro, transporte, instalación, adecuación y puesta en funcionamiento.

En consecuencia, para estructurar el proceso contractual deberán establecerse claramente:

- Especificaciones, dimensiones, materiales y cantidades de cada elemento.
- Lugar y condiciones de entrega.
- Obligación de verificar las medidas antes de la fabricación de los elementos.
- Transporte, cargue y descargue a cargo del contratista.
- Instalación, montaje y puesta en funcionamiento cuando corresponda.
- Garantía de calidad de los elementos suministrados.
- Reposición o corrección de elementos defectuosos.
- Cumplimiento del plazo contractual.
- Entrega final de los espacios intervenidos en condiciones adecuadas de funcionamiento y limpieza.

Lo anterior permitirá que los costos asociados a dichas actividades se encuentren contemplados desde la presentación de la oferta, evitando la generación de costos adicionales durante la ejecución contractual.

Conforme al Pliego de Condiciones, el plazo de ejecución será de treinta (30) días calendario contados a partir de la suscripción del acta de inicio; el lugar de ejecución corresponde a las instalaciones del Aeropuerto La Nubia, Calle 95D No. 36-3, Manizales (Caldas); y el pago se efectuará en una sola acta, una vez verificado el cumplimiento a satisfacción de la totalidad de los ítems, con visto bueno del supervisor y acreditación de los aportes al Sistema de Seguridad Social y parafiscales.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para determinar las condiciones económicas del mercado, la Asociación Aeropuerto del Café obtuvo tres (3) cotizaciones de proveedores diferentes, las cuales corresponden

sustancialmente al mismo requerimiento de diseño, fabricación, suministro e instalación de mobiliario para las oficinas de AEROCAFÉ.

Las cotizaciones recibidas fueron las siguientes:

PROVEEDOR	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
JEMAG INGENIERÍA S.A.S.	\$86.617.106
BAUMHAUS CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$93.146.335
ÁNGEL & ASOCIADOS CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$90.947.962

La suma de las tres cotizaciones corresponde a \$270.711.403, obteniéndose un promedio aritmético de: $\$270.711.403 \div 3 = \$90.237.134,33$

Por tanto, el valor promedio de mercado corresponde a **\$90.237.134,33 IVA incluido**.

Las tres propuestas contemplan los principales componentes requeridos por la Asociación para la adecuación y dotación de las instalaciones, incluyendo mobiliario, equipos de aire acondicionado y adecuaciones eléctricas.

Las tres cotizaciones presentan desglose de precios unitarios para los diecisiete (17) ítems de las especificaciones técnicas, sobre las mismas cantidades, con un subtotal al que se adiciona el IVA del 19 %, sin liquidación de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU). Cada cotización deberá obrar en el expediente con fecha, término de validez e identificación del proveedor.

Con base en el promedio de los precios unitarios cotizados, el mobiliario (ítems 1 a 15) representa el 81,95 % del valor estimado, los equipos de aire acondicionado (ítem 16) el 16,18 % y la adecuación de redes eléctricas con obra civil (ítem 17) el 1,87 %.

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el presente proceso no es susceptible de adelantarse a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano, por las siguientes razones: (i) el objeto no corresponde a bienes de características técnicas uniformes, toda vez que comprende mobiliario fabricado a medida, instalación, climatización y obras civiles que deben ejecutarse de manera integrada, prestaciones que no se encuentran cubiertas por un Acuerdo Marco de Precios vigente; y (ii) el Instrumento de Agregación de Demanda de Grandes Superficies, a través del cual se ofrece mobiliario estandarizado, solo procede para adquisiciones de mínima cuantía (artículo 2.2.1.2.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015), mientras que el valor del presente proceso corresponde a la menor cuantía de la Asociación. En consecuencia, la modalidad aplicable es la selección abreviada de menor cuantía, en los términos señalados en el numeral 10.

7. ANÁLISIS DE DISPERSIÓN

La cotización mínima corresponde a \$86.617.106, mientras que la máxima asciende a \$93.146.335, generándose una diferencia absoluta de \$6.529.229.

Frente al promedio de mercado, las tres cotizaciones presentan diferencias moderadas. En consecuencia, a partir de los valores globales analizados, no se evidencia una cotización manifiestamente atípica que justifique excluir alguna de las propuestas como referencia para establecer el comportamiento económico del mercado.

8. DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO ESTIMADO

Teniendo en cuenta que las tres cotizaciones presentan condiciones económicas comparables y que no se identifica una desviación significativa que justifique excluir alguna de ellas, se considera procedente utilizar el promedio aritmético simple como mecanismo para determinar el valor estimado del proceso.

En consecuencia:

Valor promedio obtenido: \$90.237.134,33 IVA incluido.

En consecuencia, el presupuesto oficial del proceso se fija en la suma de NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$90.237.134), IVA incluido, valor que comprende la totalidad de los costos directos e indirectos de fabricación, suministro, transporte, cargue, descargue, instalación, montaje, adecuaciones, obras civiles y puesta en funcionamiento, así como los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. Dicho valor se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 78, por valor de \$92.000.000, con cargo al rubro 2.1.2.01.01.004.01.01.02.

9. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La necesidad se origina en la adecuación y dotación del inmueble destinado al funcionamiento de las instalaciones administrativas y operativas de la Asociación en la sede de Manizales, que requiere de manera conjunta el suministro de mobiliario, la instalación de equipos de climatización y la ejecución de obras civiles menores para la adecuación de las redes eléctricas.

En cuanto a la demanda de otras Entidades Estatales, las adquisiciones de mobiliario estandarizado sin instalación ni adecuaciones suelen tramitarse por mínima cuantía o a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano, mientras que las contrataciones que integran fabricación a medida, instalación y obras civiles, cuando su valor supera la mínima cuantía de la entidad, se adelantan mediante selección abreviada de menor cuantía, como ocurre en el presente proceso. Esta integración de prestaciones justifica que la contratación se adelante en un único proceso y con un único contratista, con el fin de garantizar la compatibilidad entre el mobiliario, las instalaciones eléctricas y el inmueble, y evitar la fragmentación de la responsabilidad en la ejecución.

10. PERSPECTIVA LEGAL Y REGULATORIA

El proceso se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1082 de 2015 y el Manual de Contratación de la Asociación. Por su composición, el contrato combina prestaciones propias del contrato de suministro (mobiliario y equipos) con actividades de instalación y obras civiles menores que constituyen trabajos materiales sobre el inmueble en los términos del numeral 1 del

artículo 32 de la Ley 80 de 1993. La prestación predominante es el suministro de bienes, que representa el 98,13 % del valor estimado (mobiliario 81,95 % y equipos de aire acondicionado 16,18 %), mientras que la adecuación de redes eléctricas, única actividad que incluye obra civil, representa el 1,87 % y tiene carácter accesorio, orientado exclusivamente a la instalación y puesta en funcionamiento de los bienes suministrados. En consecuencia, no resultan aplicables los documentos tipo de obra pública adoptados por Colombia Compra Eficiente en desarrollo de la Ley 2022 de 2020.

La modalidad de selección es la selección abreviada de menor cuantía, prevista en el literal b del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015, toda vez que el presupuesto oficial supera la mínima cuantía y no excede la menor cuantía de la Asociación para la vigencia 2026, que en este caso va desde los \$49.025.341 hasta \$490.253.400, y que el mobiliario a medida y las adecuaciones no constituyen bienes de características técnicas uniformes. La convocatoria podrá limitarse a MiPyme en los términos del artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, y los Acuerdos Comerciales aplicables se relacionan en el Capítulo 8 del Pliego de Condiciones.

En el aspecto técnico-regulatorio, las adecuaciones eléctricas y la instalación de los equipos de climatización deberán cumplir el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE vigente; los equipos de aire acondicionado deberán contar con el etiquetado de eficiencia energética exigido por el Reglamento Técnico de Etiquetado – RETIQ; y el personal que ejecute trabajos a más de 2 metros de altura deberá acreditar la certificación exigida por la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo. El contratista deberá cumplir las obligaciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo durante la instalación.

11. PERSPECTIVA FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, los requisitos habilitantes deben ser adecuados y proporcionales a la naturaleza y al valor del contrato. Teniendo en cuenta que el pago se efectuará en una sola acta al finalizar la ejecución, el contratista deberá financiar con recursos propios la fabricación, el suministro y la instalación durante el plazo contractual, razón por la cual se verificarán en el Registro Único de Proponentes, renovado para la vigencia 2026 y en firme, los siguientes indicadores: índice de liquidez mayor o igual a 1,5; índice de endeudamiento menor o igual a 0,7; razón de cobertura de intereses mayor o igual a 1,0 o indeterminada; rentabilidad sobre el patrimonio mayor o igual a 0,09; y rentabilidad sobre activos mayor o igual a 0,05. Para proponentes plurales, los indicadores se calcularán con base en la participación de cada integrante, conforme al Pliego de Condiciones.

En cuanto a la experiencia, el proponente deberá acreditar, mediante el RUP, experiencia específica en actividades directamente relacionadas con el objeto en al menos tres (3) de los códigos UNSPSC señalados en el numeral 2, con contratos cuya sumatoria sea igual o superior al presupuesto oficial, acompañados de certificados que detallen las actividades ejecutadas.

12. ANÁLISIS DE RIESGOS Y GARANTÍAS

Los riesgos previsibles del Proceso de Contratación se identifican, tipifican, estiman y asignan en la matriz contenida en el Capítulo 10 del Pliego de Condiciones, elaborada conforme a la metodología de Colombia Compra Eficiente y al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, que contempla diez (10) riesgos en las etapas de planeación, selección, contratación, ejecución y cierre, entre ellos la definición inadecuada de cantidades o especificaciones, la estimación inadecuada del valor, la entrega tardía de los bienes, el incumplimiento de especificaciones técnicas y las inconsistencias en los soportes de pago. Desde la perspectiva del sector, se identifican adicionalmente los errores de medidas en la fabricación de los elementos a medida, mitigados con la obligación de verificar medidas en sitio antes de fabricar, y los daños al inmueble o a terceros durante la instalación, a cargo del contratista.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015 y el Capítulo 11 del Pliego de Condiciones, se exigirán las siguientes garantías: (i) seriedad de la oferta, por el 10 % del presupuesto oficial y vigencia de tres (3) meses desde el cierre; (ii) cumplimiento, por el 10 % del valor del contrato, por su plazo y seis (6) meses más, con cobertura expresa de multas y cláusula penal; (iii) calidad del servicio, por el 20 % del valor del contrato, por su plazo y seis (6) meses más; (iv) pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, por el 5 % del valor del contrato, por su plazo y tres (3) años más; y (v) calidad y correcto funcionamiento de los bienes, por el 10 % del valor del contrato, por su plazo y seis (6) meses más contados desde el recibo a satisfacción.


NEVETH ALFREDO LONDOÑO CANO

Coordinador Administrativo y Financiero

Proyectó: Natalia Andrea Salazar Márquez – Contratista de Apoyo 

