



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LOS SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS DE INMUEBLES

Fecha de estudio	26 de mayo de 2025
Modalidad de Contratación	Selección Abreviada de menor cuantía
Objeto del Contrato	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS FÍSICOS DE LOS ARCHIVOS JUDICIALES DEL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA INCLUYENDO LA ESTANTERÍA O ARCHIVADORES METÁLICOS Y LA APLICACIÓN DE PINTURA EPÓXICA PARA PISOS Y PAREDES; LA DESINFECCIÓN DE EXPEDIENTES JUDICIALES, LA ORGANIZACIÓN DE ESTOS EN CAJAS DE ARCHIVO (INCLUYE EL SUMINISTRO DE LAS MISMAS) Y SU ORGANIZACIÓN Y TRASLADO AL ARCHIVO CENTRAL.
Valor Estimado del Contrato	CIENTO CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/C (\$140.682.534.00) incluidos impuestos
Área Responsable del Estudio	Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería DESAJ - Montería
Empleado Responsable	ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

En cumplimiento a lo dispuesto en la Guía de Elaboración de Estudios del sector, publicada por Colombia Compra y en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el cual dispone que "...*La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo*", la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, efectúa el presente estudio y los análisis necesarios para conocer el sector relacionado con la prestación del servicio de aseo en edificaciones e instalaciones y servicio de fumigación y control de plaga en especial con las usadas por la Rama Judicial para la prestación del servicio de administrar justicia.

La Guía de Elaboración de Estudios del Sector – GEES - versión 2 del 24 de julio de 2022, publicada por Colombia Compra Eficiente indica que: "...el resultado de los análisis del sector debe plasmarse en los estudios y documentos previos al Proceso de Contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico – OCDE- ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública..."

La Ley 270 de 1.996 (estatutaria de administración de justicia) en el artículo 103 y su numeral segundo, establece que corresponde al director Seccional de la Rama Judicial "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización". Así mismo, el Plan Sectorial de la Rama Judicial 2023-2026, "*Hacia una Justicia confiable, digital e incluyente*", en su objetivo estratégico 4 establece: *Fortalecer el talento humano en la Rama Judicial para que sea eficiente, capacitado y realice su labor en ambientes saludables y seguros. Ampliar la cobertura de la carrera judicial y mejorar la oferta de formación, que esté disponible para*



todos los servidores judiciales e impacte positivamente el servicio de justicia y responda a las necesidades reales del ejercicio de la función judicial.

Por tanto, concierne a la dirección seccional de Montería atender diferentes necesidades, como es mantener en perfecto estado de aseo y limpieza los inmuebles donde funcionan los despachos judiciales y oficinas administrativas del departamento de Córdoba, esto incluye el mantenimiento y limpieza de las oficinas y archivos físicos por medio de fumigaciones para el control de plagas como cucarachas, mosquitos, ratones entre otros, permitiendo de ésta manera garantizar el desempeño de las labores a cargo del personal y la atención del público que acude a ellos, bajo adecuadas condiciones de higiene, como también un entorno de trabajo saludable, situación que incrementará el bienestar de servidores judiciales y usuarios del sistema.

Identificación en el Clasificador de Bienes y Servicios.

SEGMENTO	FAMILIAS	DESCRIPCION
72000000	72101500	Servicios de apoyo a la construcción
	72103300	Servicio de mantenimiento y reparación de infraestructura
	72150000	Servicio de mantenimiento y construcción de comercio especializado
81000000	81101500	Ingeniería civil y arquitectura

1.1. ANÁLISIS DEL SECTOR SERVICIOS Y CONSTRUCCIÓN NIVEL NACIONAL.

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

- Entorno económico: La economía se divide en diferentes actividades productivas. Estas se clasifican en el sector primario, secundario y terciario y todas son necesarias para cubrir el consumo de las personas. El sector primario: el es sector donde se sitúan las actividades en las que el ser humano se dedica a la extracción de los recursos naturales. Algunas son: Agricultura, Caza, Pesca, Ganadería, Minería, Explotación de recursos forestales.
- El sector secundario: este sector sitúa las actividades en las que ya existe algún tipo de transformación de los productos. Estos suelen venir del sector primario o del mismo secundario. Es decir, la materia prima se transforma y generalmente se llevan a cabo procesos con maquinaria y su principal componente es la industria.
- El Sector terciario: es el sector que más participación tiene en la economía colombiana. Aquí se encuentran todas aquellas actividades que producen servicios o bienes intangibles. Por ejemplo: Sector financiero, Turismo, Comercio, Educación, Transporte. De esta manera, se encuentra que el servicio de mantenimiento integral de parque automotor hace parte del sector terciario, dado que comprende los servicios de mantenimiento de vehículos y motos y además requiere del comercio de partes y accesorios para el buen funcionamiento de los mismos. Así las cosas, para el análisis del entorno económico se tomará de referencia la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del Departamento Nacional de Estadística – DANE, la cual recopila la información del comportamiento de los servicios en general, para posterior a esto realizar el análisis del subsector que compila actividades objeto del presente estudio. De conformidad con el Boletín Técnico publicado por el DANE el 14 de agosto de 2024, en el cual consolidaron los resultados de la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) 1con corte al 30 de Junio de



2024, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2022.

En el año de 2024, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2023, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con junio de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con junio de 2023. catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, ocho presentaron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron aumento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta junio de 2023, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, cinco presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2023

1.1.2. SECTOR SERVICIOS.

En 2025, el sector de servicios en Colombia presenta un panorama positivo, con proyecciones de crecimiento impulsadas por la demanda interna y el buen desempeño de algunos subsectores, aunque también enfrenta retos en el mercado laboral y la incertidumbre global. El sector es un importante generador de empleo y contribuye significativamente al PIB.

Aspectos destacados:

- **Crecimiento económico:**

Se espera que la economía colombiana crezca alrededor de 2,5% en 2025, con el sector servicios como uno de los principales motores.

- **Demanda interna:**

La demanda interna, especialmente el consumo, seguirá siendo un factor clave para el crecimiento económico.

- **Subsectores con crecimiento:**

Algunos subsectores como almacenamiento y producción de películas y programas de televisión muestran un buen desempeño en términos de ingresos.

- **Retos en el empleo:**

A pesar del crecimiento en ingresos, el sector enfrenta desafíos en la generación de empleo, especialmente en actividades como los centros de atención telefónica (Call Center).

- **Inflación y tasas de interés:**

La inflación se espera que se modere, acercándose al rango meta del Banco de la República, lo que podría facilitar una reducción en las tasas de interés.

- **Incertidumbre global:**

La incertidumbre global y la posibilidad de mayores presiones sobre las importaciones podrían afectar las exportaciones y el crecimiento del sector.

- **Sector servicios como motor de crecimiento:**

El sector de servicios sigue siendo un motor importante para la economía colombiana y se espera que continúe impulsando el crecimiento en 2025.

Contexto y proyecciones:

- **Banco Mundial:** Proyecta un crecimiento del 3% para la economía colombiana en 2025.



- **FMI:** El Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento del 2,4% para la economía colombiana en 2025.
- **OCDE:** La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) proyecta un crecimiento del 2,7% para Colombia en 2025.
- **BBVA Research:** Proyecta un crecimiento del PIB de 2,5% en 2025.
- **Anif:** Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (Anif) estima que el sector de servicios seguirá siendo el motor de crecimiento de la economía durante 2025.
- **ANDI:** [Asociación Nacional de Empresarios de Colombia \(ANDI\)](#) espera un menor crecimiento en 2025 como resultado de bajas dinámicas en el mercado laboral. (Fuente I.A.)

El sector servicios se erige como el principal impulsor de la recuperación económica especialmente después de la pandemia. De acuerdo con la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (Anif), “(...) desde 2023 las actividades terciarias han liderado el crecimiento, con un desempeño destacado en las industrias de entretenimiento y cultura, que han aumentado un 81,4 % respecto a 2019. Además, el gasto de los hogares en servicios ha crecido un 30,5 % desde 2018, con la recreación y la cultura como los rubros de mayor incremento.

El informe también resalta que, en enero del 2025, 17 de los 18 subsectores de servicios registraron un aumento en sus ingresos. Entre ellos, el almacenamiento creció un 22,5 %, mientras que la producción de películas y televisión aumentó un 17,8 %. No obstante, los centros de atención de telefónica fueron el único sector con una caída del 2,7 % en sus ingresos.

Pese al buen desempeño del sector, la generación de empleo sigue siendo un reto. En enero, solo cuatro subsectores mostraron un incremento en el personal ocupado, con las actividades administrativas y el almacenamiento como los mayores. Sin embargo, sectores como programación y edición experimentaron contracciones en su fuerza laboral, debido a la reducción de trabajadores permanentes. A pesar de esto, el sector servicios sigue siendo uno de los mayores generadores de empleo en el país, con aproximadamente 16 millones de trabajadores en 2024.

Las proyecciones de Anif indican que la economía crecerá un 2,8 % en 2025, impulsada por el sector servicios y el agropecuario. Dentro de las actividades terciarias, las financieras, de seguros, artísticas y comerciales serán las principales fuentes de crecimiento.” La expectativa de menores tasas de interés y una mayor estabilidad económica favorecerán el consumo, consolidando al sector servicios como el motor del crecimiento en el país.

1.1.3. ANÁLISIS DEL SECTOR NIVEL LOCAL.

El sector de servicios de mantenimiento de inmuebles y control de plagas en Córdoba, especialmente en Montería, cuenta con una presencia significativa de MiPymes que contribuyen al desarrollo económico de la región, según datos de la Cámara de Comercio de Montería en el año 2025 hubo renovaciones empresariales por un monto de 12.519 de las cuales un 93,86% son MIPYMES y dentro de ese universo hay un porcentaje relativamente alto de pymes que se dedican al sector del mantenimiento y la construcción de inmuebles y otro más bajo que se dedica a las actividades de control de plagas y ambientales. Entre ellas destacamos:

PROQUICARIBE

DISQUÍMICOS

Calle 27 No. 2 – 06 Palacio de Justicia Piso 7 Conmutador 3224562459 Email:
secdirsecmon@cendoj.ramajudicial.gov.co



PROQUICOR

FUMIMAR SAS

IRRIDELCO MONTERIA

S.I FUMIASA EXPRESS S.A.S

ECONTROL SOLUCIONES FUMIGACIONES

BOHÍO CONSULTORES SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS

SM MULTISERVICIOS Y SERVIFUMIGAR S.A.S

CONSTRUCTORA AZUL URBANO.

Lo anterior evidencia que en el departamento de córdoba hay un número plural de MIPYMES que podrían garantizar la prestación de este servicio en términos de oportunidad, calidad y satisfacción de las necesidades de la entidad, lo que indica y soporta que para los propósitos de este estudio el proceso de selección de contratistas eventualmente pueda ser limitado a esta clase de empresas.

2. Comportamiento del Gasto Histórico

La Rama Judicial - Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería en los últimos años ha contratado este tipo de servicio de acuerdo al siguiente cuadro, no se han presentados inconvenientes graves o incumplimientos en la prestación del servicio por parte de los contratistas.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTOS Y CONSTRUCCIONES EN LA RAMA JUDICIAL DE CÓRDOBA

Empresa	OBJETO	VALOR	TIPO DE PROCESO
GRUPO FRANKA FSI.	CONTRATAR A NOMBRE DE LA NACIÓN, CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERIA, CÓRDOBA, LA DESINFECCIÓN AMBIENTAL DE SEDES JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA ENCAMINADA A LA DESTRUCCIÓN DE LOS MICROORGANISMOS PATÓGENOS COMO BACTERIAS, VIRUS Y HONGOS MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS APLICADOS POR MÉTODO DE ASPERSION Y NEBULIZACIÓN.	\$150.000.000.00	URGENCIA MANIFIESTA
CARMELO VIVERO POLOJ	CONTRATAR A NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE MONTERIA, EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MODULOS DE ESTANTERÍA DE CARGA PESADA PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE MONTERÍA	\$49.920.000.00	MÍNIMA CUANTÍA
LUIS FERNANDO LENGUA MEJIA	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA, LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS Y LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, DOTACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL ARCHIVO JUDICIAL	\$280.194.737,00	Selección Abreviada Menor Cuantía



	DE LA SEDE DE LA RAMA JUDICIAL DEL MUNICIPIO DE AYAPEL EN EL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, a UNIÓN TEMPORAL ARCHIVO AYAPEL		
CONSORCIO JFC PERSONAL – ARCHIVO NIT.901308963-1	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACION-CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINSITRACION JUDICIAL DE MONTERÍA, LA ORGANIZACIÓN DEL ARCHIVO HISTORICO CENTRAL A TRAVÉS DEL SUMINISTRO DE PERSONAL POR OUTSOURCING; ASI COMO DEL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MODULOS DE ESTANTERÍA DE CARGA PESADA.	\$120.380.000.00	MÍNIMA CUANTÍA

CONCLUSIONES.

En resumen, el sector de servicios en Colombia presenta un panorama positivo en 2025, con proyecciones de crecimiento y buen desempeño en algunos subsectores. Sin embargo, también enfrenta retos en el mercado laboral y la incertidumbre global, lo que podría afectar su crecimiento en el futuro. (Fuente I.A.).

El presente documento se suscribe para su uso y publicación porquien lo elabora.

ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS.
Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería