

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

**ANEXO. ESTUDIO DE SECTOR
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA**

**Prestar el servicio de mantenimiento y arreglos locativos requeridos en la
sede administrativa de la UPME.**

AGOSTO 2025

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Prestar el servicio de mantenimiento y arreglos locativos requeridos en la sede administrativa de la UPME.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

2.1 ASPECTOS GENERALES

La UPME requiere adelantar acciones de mantenimiento, reparación y adecuación de la infraestructura con el fin de mantener en buenas condiciones físicas la sede administrativa de la Unidad, así como tener una bolsa de recursos disponibles para realizar arreglos locativos, correctivos, adecuaciones y reparaciones en la sede administrativa de la Unidad para lo que se pueda presentar durante la vigencia 2025.

La citada contratación permitirá:

- Preservación de las instalaciones de la entidad
- Garantía de habitabilidad y confort
- Ambiente agradable y funcional
- Eliminación de riesgos
- Prevención de accidentes
- Cumplimiento normativo
- Uso responsable de los recursos

De acuerdo con esta necesidad, se encuentra que los servicios requeridos por la UPME se encuentran dentro de la industria de la construcción. Este sector ha permitido la modernización de las instalaciones físicas de las empresas entendiendo así, la estrecha correlación que existe entre las compañías constructoras y su incidencia en el desarrollo industrial.

La industria de la construcción ha sido clave para el desarrollo económico del país en los últimos años debido a su gran dinamismo, y se constituye como uno de los sectores más importantes y de mayor incidencia por su estrecha vinculación con la creación de infraestructuras básicas como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctricas y termoeléctricas, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

El sector de la construcción está catalogado dentro del sector terciario o **sector servicios**, que incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. El tercer sector se

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, se ha caracterizado por ser una actividad económica de alta importancia en el valor agregado nacional.

La relevancia se demuestra no solo por los empleos que genera, sino también por su componente dinamizador, ya que cuenta con un encadenamiento productivo robusto al interactuar con más de sesenta sectores y subsectores de la economía que dependen de él. Por tanto, conocer la coyuntura del sector constructor, es vital para crear un esquema aproximado que explique la coyuntura del país en materia económica.

La industria constructora es, por lo tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico que proporciona soluciones para el diseño de una estructura sólida que garantice una óptima utilización de los recursos de las compañías para que éstas cumplan con éxito su actividad económica.

2.2 ASPECTOS REGULATORIOS:

A este proceso de contratación le son aplicables los principios y las normas de la Constitución Política, el Manual de Contratación vigente para la UPME – Resolución 026 de 2025, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes y complementarias.

También aplican al objeto contractual las siguientes normas:

1. Plan de Desarrollo Nacional 2018 – 2022
2. Plan de Desarrollo Institucional 2020-2023
3. Resolución 330 de 2017: Por medio de la cual se 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.
4. Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013: Por medio del cual se expide el reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas- RETIE.
5. Decreto 052 de 2017: Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, sobre la transición para la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
6. Resolución 2400 de 1979 "Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo", expedida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social: Precisa las obligaciones de los empleadores y trabajadores en materia de salud ocupacional y riesgos profesionales, las condiciones de los espacios de trabajo, constituyéndose en el estatuto de seguridad industrial.

Adicionalmente para dar cumplimiento a los requerimientos y especificaciones actuales del sector de la construcción, el contratista debe seguir todos los lineamientos estipulados en las siguientes Normas:

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

- Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10
- Mecanismos de integración social de las personas con limitación Ley 361 de 1997
- Política Pública de Discapacidad para el Distrito Capital Decreto 470 de 2007
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP
- Código eléctrico colombiano NTC-2050
- Código colombiano de fontanería NTC-1500
- Standard for the Installation of Sprinkler Systems NFPA-13
- Reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico RAS 2000
- Normas ANSI/TIA/EIA/IEEE/IEC/ISO/IEC/STD/TSB
- Normas Ambientales Nacionales y Distritales vigentes.
- Demás que rigen la buena práctica de la ingeniería en Colombia, garantizando la seguridad, accesibilidad, el bienestar y confort de los funcionarios y visitantes de la entidad.

2.3 ASPECTOS ECONOMICOS:

El sector puede verse afectado por cambios económicos y sociales como lo son el aumento del IPC, la tasa de cambio, cambios en las economías externas o disminución en la demanda del servicio ofrecido. Los indicadores económicos nacionales como factor de análisis del comportamiento de la economía colombiana que pueden incidir en el presente proceso contractual reflejan la siguiente información tomada del DANE así:

Producto Interno Bruto (PIB)

El PIB es la representación del resultado final de la actividad productiva del total de las unidades de producción residentes. Es un agregado que caracteriza la economía en su conjunto. Se deriva básicamente del concepto de valor agregado. El valor agregado bruto es la diferencia entre la producción y el consumo intermedio. El PIB es la suma del valor agregado bruto de todas las unidades de producción residentes, más la parte (posiblemente el total) de los impuestos, menos las subvenciones, sobre los productos, no incluida en la valoración de la producción. Por lo anterior, la actividad económica que se va a estudiar es información y comunicaciones.

En Colombia, de acuerdo con la información publicada por el DANE, en el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

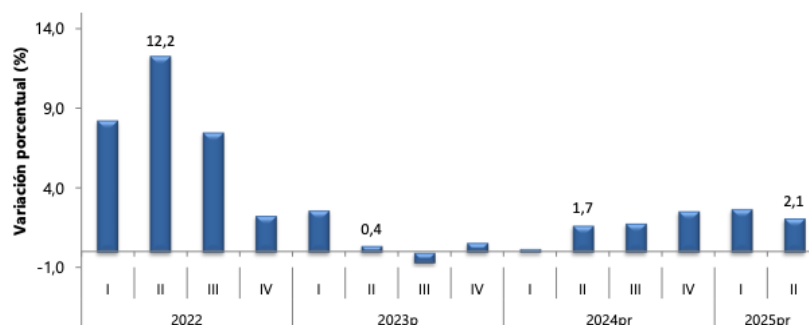
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).



Fuente: DANE, PIB_T
¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015
 P
 Pprovisional

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Información y comunicaciones crece 2,3%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.
- Industrias manufactureras crece 1,0%.

¿Cómo afecta el proceso de contratación?

- Cuando el PIB crece: aumenta la inversión pública, hay más disponibilidad presupuestal y la entidad puede planear mantenimientos y obras locativas con mayor holgura.
- Cuando el PIB se contrae: el Estado puede ajustar gastos, priorizando lo esencial. En ese escenario, la contratación de mantenimiento puede limitarse a lo estrictamente necesario

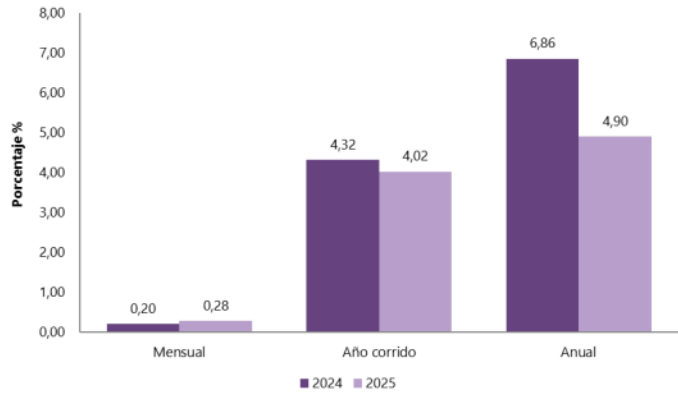
Índice de Precios al Consumidor – IPC

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

En el mes de julio de 2025, el IPC registró una variación de 0,28% en comparación con junio de 2025, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,28%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,82%), Salud (0,39%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,35%). Por debajo se ubicaron: Información y comunicación (0,22%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,19%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,15%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,14%), Recreación y cultura (0,05%), Bienes y servicios diversos (0,04%), Transporte (0,01%), Educación (0,00%) y por último, Prendas de vestir y calzado (-0,08%).

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Julio 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (enero - julio), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,02%): Educación (5,69%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,65%), Restaurantes y hoteles (5,17%), Transporte (4,39%) y por último, Salud (4,17%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,59%), Bebidas alcohólicas y tabaco (3,42%), Bienes y servicios diversos (2,89%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,86%), Prendas de vestir y calzado (1,45%), Recreación y cultura (0,92%) y por último, Información y comunicación (-0,42%).

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2024	Variación (%)	2025
			Contribución Puntos Porcentuales		Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	8,70	0,33	5,69	0,23
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,01	0,77	5,65	1,06
Restaurantes y hoteles	9,43	5,44	0,59	5,17	0,57
Transporte	12,93	4,22	0,57	4,39	0,59
Salud	1,71	4,36	0,07	4,17	0,07
TOTAL	100,00	4,32	4,32	4,02	4,02
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	5,57	1,71	3,59	1,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,04	0,07	3,42	0,06
Bienes y servicios diversos	5,36	2,67	0,14	2,89	0,15
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,90	0,08	2,86	0,12
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,41	0,04	1,45	0,04
Recreación y cultura	3,79	-0,99	-0,03	0,92	0,03
Información y comunicación	4,33	-0,25	-0,01	-0,42	-0,01

Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de julio de 2025, el IPC registró una variación de 4,90% en comparación con julio de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,59%), Educación (7,56%), Transporte (5,36%), Salud (5,36%), Bebidas alcohólicas y tabaco (4,95%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,95%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (4,94%) se ubicaron por encima del promedio nacional (4,90%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (3,55%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,15%), Prendas de vestir y calzado (2,10%), Recreación y cultura (1,72%) y por último, Información y comunicación (-1,10%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2024	Variación (%)	2025
			Contribución Puntos Porcentuales		Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	9,07	0,97	7,59	0,83
Educación	4,41	11,20	0,43	7,56	0,30
Salud	1,71	6,46	0,11	5,36	0,09
Transporte	12,93	6,88	0,92	5,36	0,72
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	8,01	0,13	4,95	0,08
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,06	2,76	4,95	1,54
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,26	1,01	4,94	0,94
TOTAL	100,00	6,86	6,86	4,90	4,90
Bienes y servicios diversos	5,36	5,21	0,28	3,55	0,19
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,87	0,12	3,15	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,50	0,08	2,10	0,07
Recreación y cultura	3,79	1,69	0,06	1,72	0,05
Información y comunicación	4,33	-0,29	-0,01	-1,10	-0,03

¿Cómo afecta el proceso de contratación?

- Materiales de construcción y repuestos: si el IPC sube, los proveedores ajustan precios de insumos como pinturas, cemento, cableado, iluminación, etc.

F-DE-013 V.3
15/07/2024

Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

- Mano de obra: los incrementos salariales muchas veces se fijan con base en la inflación observada (IPC del año anterior). Esto afecta directamente los costos de servicios locativos.

Tasa de Cambio Representativa del Mercado – TRM

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas. Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

La cotización del dólar en Colombia para el día viernes 22 de Agosto del 2025 subió 8.67 Pesos, correspondiente a un aumento del 0.22% con respecto al día anterior. La TRM aumentó un 0.5% (20.2 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior y subió un 0.2% (7.91 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.

En relación con la tendencia del dólar en Colombia, se puede observar lo siguiente:

Se observa entonces que en agosto de 2025 el dólar mostró una estabilidad relativa en torno a COP4,000–4,100, pero registró una baja significativa a la fecha. Este comportamiento es importante tenerlo en cuenta al proyectar costos en contratos con elementos dolarizados.

¿Cómo afecta el proceso de contratación?

- Muchos materiales de construcción, repuestos, equipos eléctricos, aires acondicionados, luminarias o partes de plomería pueden ser importados.
- Si la TRM sube (el dólar más caro), el precio de estos insumos aumenta y los oferentes lo trasladan a sus propuestas.
- Si la TRM baja (el dólar más barato), los costos de importados disminuyen, lo cual puede abaratar el contrato.

2.4. ASPECTOS TÉCNICOS:

El proveedor seleccionado deberá cumplir con las obligaciones específicas del contrato, cumpliendo con la normatividad técnica vigente en la materia y las instrucciones del supervisor del contrato.

Dentro de los requerimientos a realizar se prevé atender:

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

Reparaciones locativas: Entendiéndose aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas.

Mantenimiento preventivo: Destinado a la conservación de equipos o instalaciones mediante la revisión y reparación, garantizando así su buen funcionamiento. Dado lo anterior, se estima evitar o mitigar las consecuencias de las fallas, logrando prevenir las incidencias, antes de que estas ocurran.

Mantenimiento correctivo: Es aquel que corrige los defectos observados en las instalaciones, es la forma más básica de mantenimiento y consiste en localizar averías o defectos y corregirlos o repararlos. Este mantenimiento se realiza ante la ocurrencia de una falla o avería en el equipo, en consecuencia, por su naturaleza, no puede planificarse en el tiempo, contemplando costos por reparación y repuestos no presupuestados, pues generalmente implica el cambio de algunas piezas.

Cada categoría de las señaladas anteriormente resulta indispensable en la conservación, mejoramiento y adecuación de la infraestructura física de la UPME, teniendo en cuenta que está a cargo del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Administrativa "GITGA" garantizar las condiciones óptimas de las instalaciones, para que las áreas de la Unidad puedan cumplir con sus labores diarias, una intervención en materia de mantenimiento de muros, techos, luminarias, terrazas, puertas de vidrio, ventanas, pisos, pintura, acabados, tomas eléctricas, señalización en escaleras y parqueadero, procurando garantizar la seguridad y que no se vean afectadas las condiciones de bienestar de colaboradores y visitantes a la Unidad.

Así con la finalidad de satisfacer las necesidades reales del mantenimiento a la infraestructura y al mobiliario, se requiere contar con:

Primer componente: Contrato de personal calificado, con formación técnica y con experiencia específica acorde con las actividades rutinarias de mantenimiento recibidas a través del formato de cotización remitido para la oferta del proceso, así como las adicionales que se deban realizar durante la ejecución del presente contrato.

Segundo componente: Bolsa de recursos, la cual estará disponible para atender cualquier imprevisto no contemplado a la fecha y que no ha sido teniendo en cuenta en la cotización inicial de base del contrato, garantizando que el suministro de estos cumpla con los estándares de calidad y garantía que ofrece el mercado y que toda cotización presentada deba ser avalada por el Supervisor del contrato.

En este sentido, se estableció una cotización con los requerimientos detectados a la fecha para que el Contratista que llegue a cotizar la totalidad de los mismos con una

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

ventaja sobre los demás, pueda realizar los mantenimientos correspondientes durante la ejecución del contrato, así como comprometerse a ajustar los demás requeridos por la UPME durante un tiempo no mayor a un mes una vez requerido por la supervisión del contrato.

Requerimientos y especificaciones técnicas

- **Cumplimiento Normativo:** Cumplir con las normas de construcción, seguridad, urbanismo y cualquier otra regulación aplicable, asimismo, considerar las normas técnicas colombianas (NTC) y otras normas internacionales relevantes para los materiales y procedimientos a utilizar.
- **Seguridad:** Contar con los EPP (Elementos de Protección personal) por parte de los trabajadores (cascos, guantes, gafas, etc.) e implementar la señalización adecuada para delimitar áreas de trabajo y advertir sobre posibles riesgos
- **Especificaciones de Materiales:** Definir junto con la supervisión del contrato, las características técnicas de los materiales a utilizar (tipo, marca, calidad, certificaciones).
- **Estándares de Acabado:** Establecer los niveles de calidad esperados para los acabados (lisura de paredes, nivelación de pisos, calidad de pintura, etc.).
- **Fechas de Inicio y Finalización:** Establecer fechas claras de inicio y finalización del trabajo.
- **Garantía de los Trabajos:** Establecer las garantías ofrecidas por el contratista sobre la mano de obra y los materiales utilizados.

Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC:

Se consultó el link <http://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios> , encontrando que el objeto de la presente contratación se clasificado así:

Código UNSPSC: 72102900

Producto: Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones

4. DEBER DE ANALISIS DE LAS ENTIDADES

Teniendo en cuenta que la Agencia Nacional de Contratación Pública — Colombia Compra Eficiente, en adelante ANCP-CCE, desarrolló el Modelo de Abastecimiento Estratégico para la compra pública, en el cual se implementaron herramientas de visualización para que las entidades puedan realizar el Análisis de la Oferta, proporcionando a las entidades del Estado, un impacto positivo en sus procesos de contratación pública, facilitando una nueva herramienta de visualización que permita entender diferentes variables que impactan los sectores requeridos en la categoría propia a contratar.

Dado lo anterior, el propósito de la herramienta de análisis de oferta permite conocer cómo ha sido el comportamiento para la compra de una categoría a lo largo de los años, inclusive que oferentes están en el mercado para adelantar los procesos que se requieren desde una Entidad dentro de las plataformas transaccionales de la ANCP-CCE (SECOP I,

F-DE-013 V.3

15/07/2024

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

SECOP II y TVEC), incluyendo datos adicionales como modalidad de contratación, entidades compradoras y de esta manera lograr tener una perspectiva mucho más completa del comportamiento del mercado.

Es así que para el año 2024 por la plataforma SECOP II, se realizaron 14.658 contratos enfocados en servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento, por un valor de \$13.3 billones; y específicamente por modalidad de contratación directa se realizaron 5.157 contratos por \$2.2 billones, como se evidencia en las siguientes gráficas:

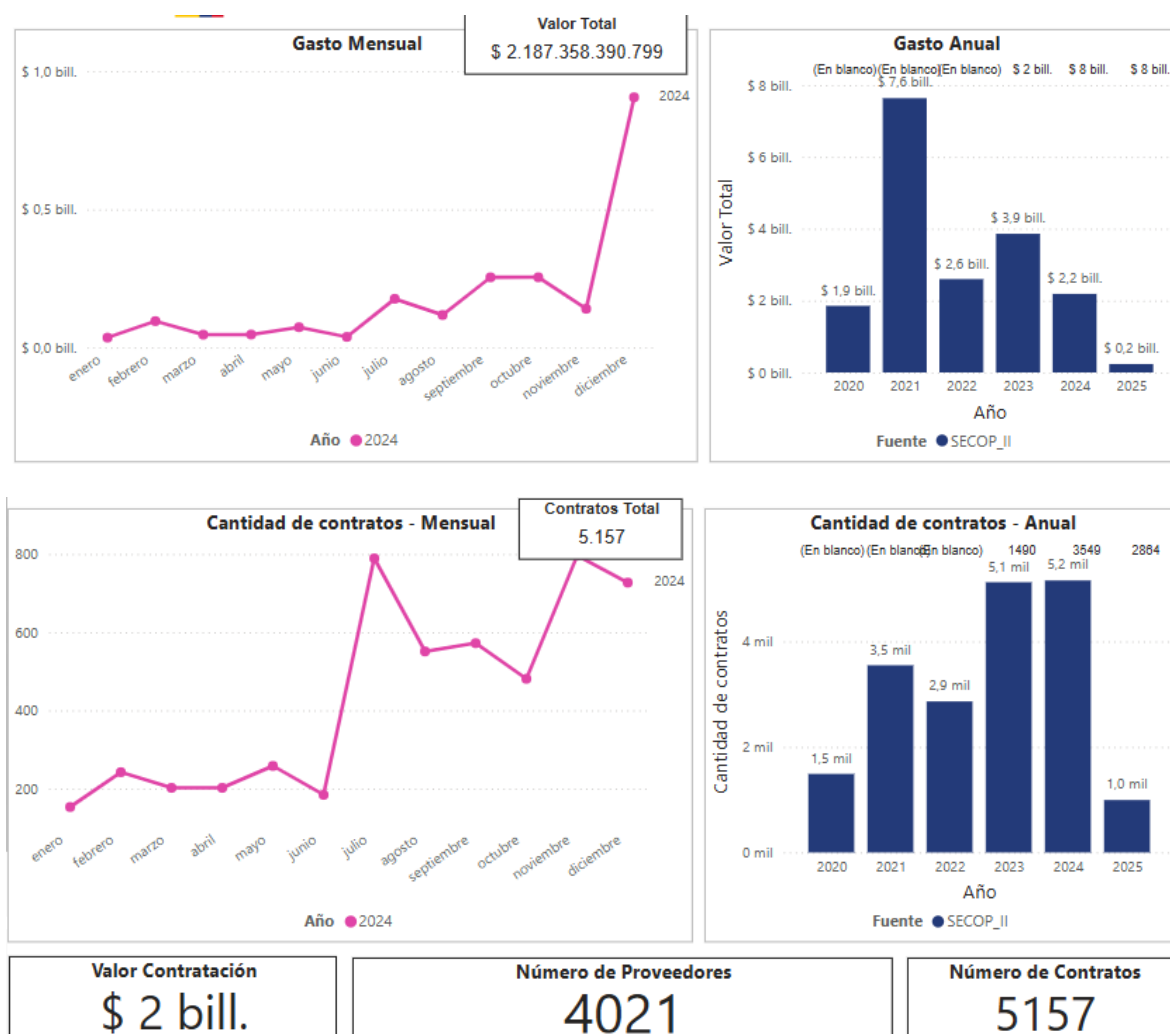


Ilustración 1. Análisis de la Demanda Sector Público¹

¹ <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>
F-DE-013 V.3
15/07/2024

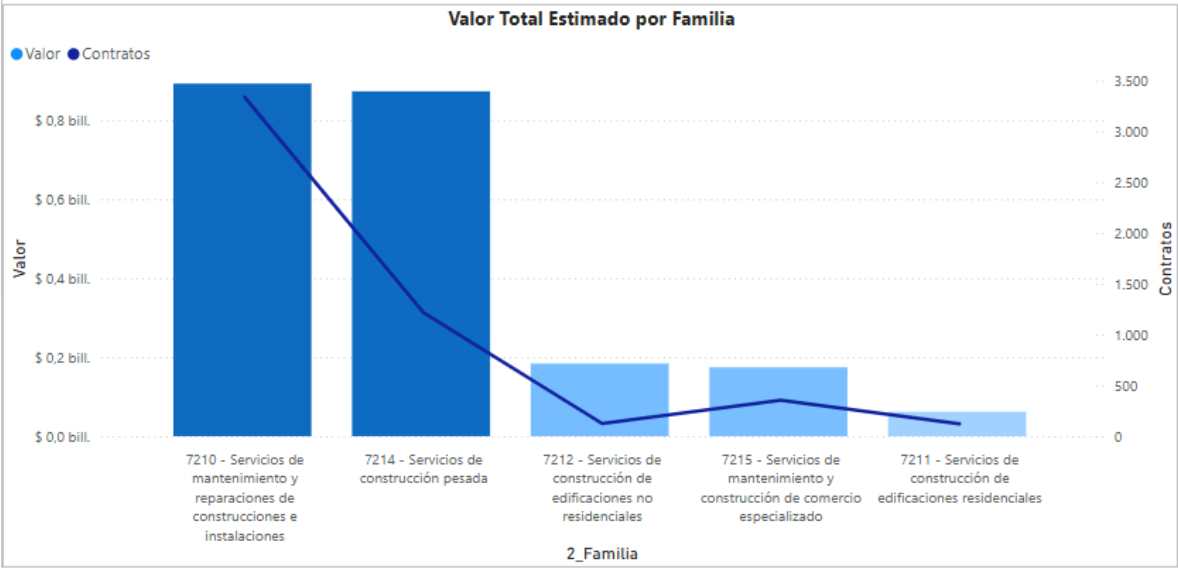


Ilustración 1. Análisis de la Demanda por Familia²

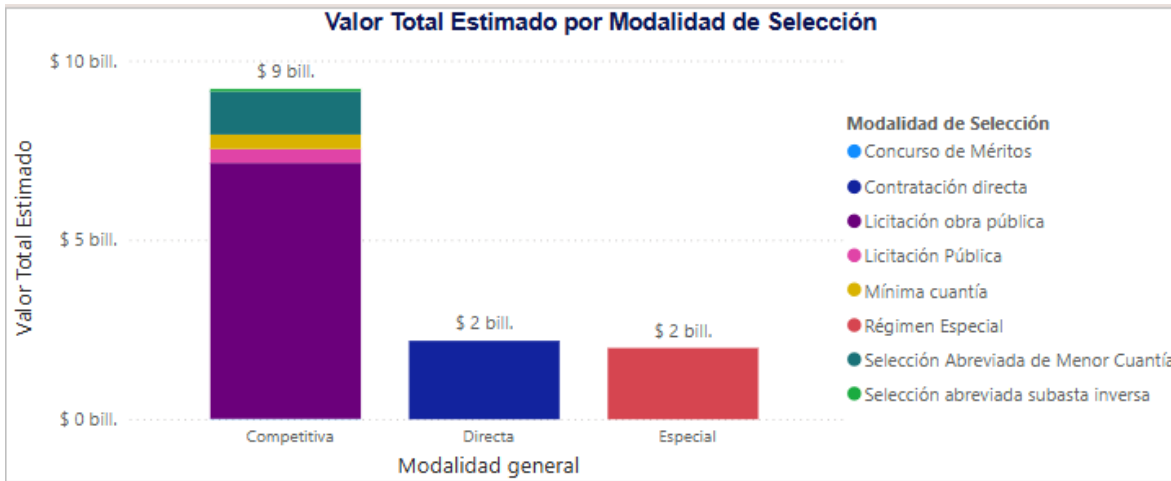
La mayoría de los contratos realizados en el sector público corresponden a los servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones con 41.2% y en segundo lugar los servicios de construcción pesada con un 36.5%.

Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	8764	\$ 5.519.103.242.820	41,23%	8764	\$ 5.519.103.242.820	41,23%
7214 - Servicios de construcción pesada	2645	\$ 4.890.184.832.408	36,54%	2645	\$ 4.890.184.832.408	36,54%
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	586	\$ 1.861.859.075.729	13,91%	586	\$ 1.861.859.075.729	13,91%
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	2501	\$ 979.559.650.870	7,32%	2501	\$ 979.559.650.870	7,32%
7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	162	\$ 134.064.887.498	1,00%	162	\$ 134.064.887.498	1,00%
Total	14658	\$ 13.384.771.689.325	100,00%	14658	\$ 13.384.771.689.325	100,00%

Para el caso de la modalidad de selección se identifica que la mayoría de los contratos se realizaron por modalidad competitiva (específicamente por licitación pública), en segundo lugar se trató de modalidad directa.

² <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>
F-DE-013 V.3
15/07/2024

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01



Teniendo en cuenta la información consignada en el presente documento, se puede establecer que existe diversidad de proponentes para el objeto contractual requerido, lo que garantiza la concurrencia y pluralidad en el proceso de selección.

Desde el punto de vista técnico es viable la presente contratación, a fin de suplir las necesidades de realizar acciones de mantenimiento, reparación y adecuación de la infraestructura con el fin de mantener en buenas condiciones físicas la sede administrativa de la Unidad.

4.1 HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN

Por parte de la UPME: Se procedió a verificar el histórico de contratación celebrado por parte de la Entidad, encontrando lo siguiente:

Contrato	CO1.PCCNTR.6387690 -2024
Proveedor	G&T ARQUITECTOS SAS
Objeto	Prestar el servicio de mantenimiento y reparaciones locativas requeridos en la sede administrativa de la UPME.
Valor	\$58.409.454,74
Duración	7 meses

Contrato	CO1.REQ.5158398 -2023
Proveedor	JOINT SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S.
Objeto	Prestar el servicio de mantenimiento y adecuaciones en la sede administrativa de la UPME
Valor	\$49.939.489
Duración	44 días

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

Por parte de otras Entidades: Por medio de la consulta en la Plataforma Nacional de Datos Abiertos de Colombia se identificaron contrataciones de otras entidades con características similares.

Entidad	RADIO TELEVISIÓN NACIONAL DE COLOMBIA.
Contrato	CO1.REQ.7666134-2025
Objeto	Prestar sus servicios de apoyo técnico y operativo para realizar actividades de mantenimiento; adecuaciones; reparaciones locativas y la atención oportuna de los incidentes y requerimientos relacionados
Valor	\$20.289.320
Duración	6 Meses

Entidad	INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL VISTA BELLA
Contrato	CO1.REQ.8108134-2025
Objeto	Contrato tipo bolsa: Realizar el suministro de materiales, mano de obra, herramientas y equipos necesarios para ejecutar trabajos de mantenimiento preventivo, correctivo y adecuaciones locativas en las instalaciones del Colegio Vista Bella, incluyendo actividades de electricidad, iluminación, cubiertas, estructuras, pintura, cerraduras, mobiliario, señalización, carpintería metálica y de madera, impermeabilización, instalación de equipos y elementos de seguridad.
Valor	\$20.000.000
Duración	230 as

Sustentación del porqué se requiere hacer una contratación directa:

En virtud de lo dispuesto en el Manual de Contratación UPME 026 de 2025, artículo 47, numeral 47.4 “47.4. Contratos cuya cuantía sea igual o inferior a 150 SMMLV.”, procede la contratación directa para el mantenimiento, reparación y adecuación de la infraestructura de la Entidad según la cuantía establecida, la cual asciende a la suma de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$29.519.610) IVA Y AIU INCLUIDOS.

Según el estudio de contrataciones de otras Entidades, este planteamiento contractual se encuentra ajustado al Mercado y es coherente con lo que tanto la Upme como otras Entidades han pagado por estos servicios o bienes similares en años anteriores, trayendo el valor de las contrataciones a valor presente de acuerdo a los incrementos definidos por la Ley.

5. ESTUDIO DEL MERCADO

Para la realización del estudio de mercado, el área técnica definió previamente la necesidad que la Entidad busca satisfacer mediante la contratación. Con base en el Anexo de Especificaciones Técnicas, se identificaron e indagaron empresas que ofrecen

F-DE-013 V.3

15/07/2024

Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera “Copia No Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.

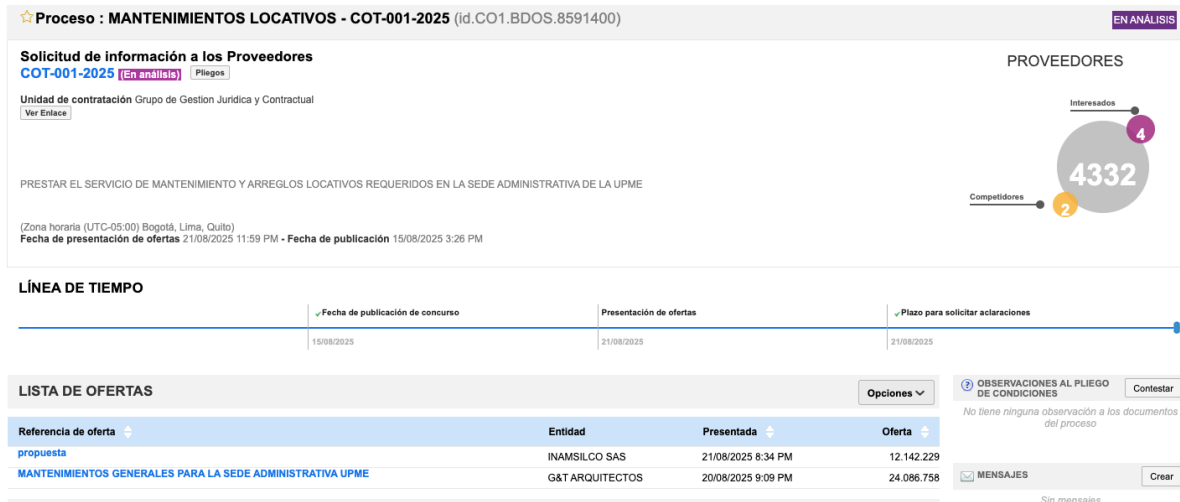
	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

el servicio requerido, conformando así una muestra de posibles proveedores que no solo cuentan con la capacidad de suministrar los servicios solicitados, sino que también pueden atender los requerimientos planteados en el presente estudio de mercado

Solicitudes de cotización

Teniendo en cuenta los lineamientos indicados por la Guía para la Elaboración de Estudios del sector de Colombia Compra Eficiente se adopta el criterio de cotización como punto de partida.

Así las cosas, se llevó a cabo la publicación del evento de solicitud de información a proveedores a través de la plataforma de SECOP II, COT-001-2025, el día 15 de agosto de 2025, conforme se puede observar a continuación:



A dicho evento, respondieron dos empresas a saber:

- A&G ARQUITECTOS
- INAMSILCO SAS

Por otro lado, se solicitaron cotizaciones a través de correos electrónicos el día 21 de agosto de 2025 a **58** empresas del sector, conforme se evidencia a continuación:

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01



Listado de empresas:

1	ARQUIMCO S.A.S	ARQUIMCOSAS@GMAIL.COM
2	ARQUINT COLOMBIA S.A.S	raulamado@arquint.net
3	ASERCOM INGENIERIA S.A.S	INFO.ASERCOMSAS@GMAIL.COM
4	Asociación de Profesionales S&A	asoplama2018@gmail.com
5	BCS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS	GERENCIA@BCSINGENIERIA.COM C.B.C Ingeniería Civil y Mantenimiento SAS cbc_ingenieriacivil@hotmail.com
6	CAIPRO CONSTRUCTORES SAS	JDIAZ@CAIPRO.COM.CO
7	CANJI DISEÑOS E INTERVENTORIAS S.A.S	mpcano@canojimenez.com
8	CARDENAS BERMUDEZ NESTOR BAUDILIO	audi8424@hotmail.com
9	CARDOZO ROA ANDRES MAURICIO	INGANDCAR@GMAIL.COM
10	CB INGENIEROS S.A.S	jwcingeniero@outlook.com
11	CHM INGENIERIA SAS	CONTABILIDADCHMSAS@GMAIL.COM
12	CIVILMAQ S.A.S	naisir.duarte@civilmaq.co
13	CIVILNET INGENIERIA S A S	VICTORPEDRAZA@CIVILNET.COM.CO carolmoreno@civilnet.co
14	CONINCAG SAS	CONINCAG@GMAIL.COM
15	CONSTRUCCIONES ALTO RENDIMIENTO SAS	const.alto.rendimiento@gmail.com
16	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES H&F	coninverhf@gmail.com
17	CONSTRUCCIONES GT SAS	construccionesgtsas@gmail.com

F-DE-013 V.3
15/07/2024

Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

18	CONSTRUCCIONES KYOTO S.A.S	construccioneskyoto@hotmail.com
19	CONSTRUCCIONES MF GUERRERO S.A.S.	ingenierorigo@hotmail.com
20	CONSTRUCTORA BAYITH SAS	proyectos@bayith.com.co
21	CONSTRUCTORA GRUPO ADIN SAS	ADIN.ASISTENCIA@GMAIL.COM
22	CONSTRUCTORA OSSA LOPEZ S.A.S	cgomez@ossalopez.com
23	CONSTRUCTORA VMJ S.A.S	constructoravmjsas@gmail.com
24	CONSTRUDAR INGENIERIA SAS	construdaringenieria@gmail.com
25	Construlinea S.A.S	construlineasas@gmail.com
26	CONSTRUSERVICIOS SAS	construserVICIOS13@gmail.com
27	DELFO CONSTRUCCIONES S A	GERENCIA.TECNICADELFOS@GMAIL.COM
28	DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	licitaciones@diarqco.com
29	DIMAR OBRAS DE INGENIERIA S.A.S,	dimaringenieriasas@gmail.com; dimarsas21@gmail.com
30	DISICO S.A	licitaciones5@disico.com.co
31	DOBLE R ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S	amarcelaro@hotmail.com
32	DRV INGENIERIA SAS	drv@drvingenieria.co; licitaciones@drvingenieria.co
33	E DE LA CRUZ CONSTRUCTORES S.A	CONTABILIDAD@EDELACRUZ.COM
34	ELECTROCONSTRUCCIONES S.A.S	info@construccioneselco.com; licitaciones@construccioneselco.com
35	EMUNAH COLOMBIA S.A.S	LICITACIONES.EMUNAH@GMAIL.COM
36	EMV CONSTRUCTORA S.A.S	arquitectoseingenieros79@gmail.com
37	ENECON SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	enecon@enecon.net.co
38	Enetel S.A.S Ingeniería Eléctrica Civil Telecomunicaciones	gustavo.lopez@enetel.com.co
39	EPICO INGENIERIA SAS	epicoing@gmail.com
40	EQUISERVICIOS INDUSTRIALES SAS	licitaciones2021.equibioagro@gmail.com
41	ESCALA ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	licitacionesescala7@gmail.com
42	ESPACIO ARQUITECTURA DISEÑO INTERIOR SAS	arqu.claudiamunoz@hotmail.com ESTRUCTURAR INGENIERIA Y PROYECTOS SAS

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

		estructurar.ip@gmail.com
43	Expanssion S A S	gerencia@expanssion.co
44	JALGAVI INGENIEROS LTDA.	administracion@jalgavi.com
45	JC CONSTRUCCIONES & MANTENIMIENTOS SAS	JOCAMILO@HOTMAIL.COM
46	JIMENEZ RUBIANO INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.S,	licitaciones@canojimenez.com;
47	JIMENEZ RUBIANO INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.S,	DAVIDRJIMENEZR@HOTMAIL.COM
48	KA S A INGENIERÍA	KASA.ENGENIERIA@GMAIL.COM 82
49	KAPITOL INGENIERIA SAS	kapitolingenieriasas@gmail.com
50	KHALIFA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SAS	gerencia@khalifa.com.co
51	RR CONSTRUCIVILES S.A.S	rrconstruciviles.sas@gmail.com
52	RUSSY LADINO WILVER FRANCINY	INGWILVER@HOTMAIL.COM
53	SEGEN DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS	segenconstructor@gmail.com
54	SEGUNDISALVO PARDO BARRETO	spbarquitectos@gmail.com
55	SERPEC INGENIEROS SAS	SERPECING@HOTMAIL.COM
56	SERVICIOS INTEGRALES DE INGENIERIA S.A.S,	serinsas.activo@gmail.com; serinsas.activo@gmail.com
57	SOLINOFF CORPORATION S.A.S	m.florez@solinoff.com
58	Soluciones Instrumentales de Colombia – Sicol S.A.S	licitacionessicol@gmail.com

Frente a la solicitud enviada mediante correo electrónico, no se recibieron cotizaciones.

Así las cosas, se recibieron dos (2) cotizaciones de empresas del sector. En ese orden de ideas y previa verificación del cumplimiento en los aspectos técnicos requeridos con el equipo técnico, el cuadro a continuación hace alusión a las cotizaciones allegadas a la entidad:

	G&T ARQUITECTOS	INAMSILCO
CAFETERIA	\$720.000	\$777.304
BAÑOS	\$ 1.186.000	\$2.410.320
GENERALES	\$3.826.000	\$ 3.683.361
COMFORT	\$4.545.000	\$ 5.271.244
TOTAL OFERTA	\$ 10.277.000	\$12.142.229

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

***Notas frente a las cotizaciones recibidas:**

G&T arquitectos realizó las siguientes aclaraciones:

Ítem 1.1. El valor generado es por unidad según la visita técnica

Ítem 1.4 Se cotiza el cambio de cableado mas no el cambio de tubería.

Ítem 3.7 se tiene en cuenta la toma, con cableado y tubería EMT a 5 metros lineales máximo

Ítem 3.8 se tiene en cuenta la toma, con cableado y tubería EMT a 5 metros lineales máximo

ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO

Tras el análisis comparativo de valor y de idoneidad técnica, se evidencia que, si bien la cotización presentada por G & T Arquitectos resulta inferior en términos económicos, la misma limita el alcance de las actividades a ejecutar con condicionamientos técnicos adicionales, lo cual en el término de la ejecución del contrato podría causar o generar sobrecostos, ajustes o adiciones presupuestales. Ejemplo de ello son los ítems relacionados con la energización de tomacorrientes y la instalación de tomas eléctricas, en donde se señala expresamente que solo se cotiza el cambio de cableado y no el cambio completo de los elementos. Estas exclusiones generan incertidumbre y dejan fuera componentes necesarios para la ejecución integral del objeto contractual.

Al no contemplar todos los elementos requeridos en los ítems, la propuesta de G & T Arquitectos podría derivar en la necesidad de ajustes, ampliaciones o contratos adicionales durante la ejecución. Esta situación no solo afecta el principio de planeación, sino que también puede dar lugar a mayores gastos para la Entidad y dilaciones en el cumplimiento del objeto.

Si bien el valor global de la propuesta de G & T Arquitectos es inferior en comparación con la presentada por INAMSILCO S.A.S., este menor costo obedece precisamente a la exclusión de actividades indispensables para el cumplimiento cabal del contrato.

Bajo este entendido, la oferta no garantiza una verdadera economía para la Entidad, ya que el ahorro aparente podría traducirse en mayores costos posteriores.

Ahora bien, el objeto contractual exige la prestación de un servicio integral de mantenimientos locativos. La propuesta de G & T Arquitectos, al condicionar el alcance de varios ítems, no asegura la satisfacción plena de la necesidad de la UPME, lo cual afecta directamente el principio de selección objetiva.

Por otra parte, INAMSILCO S.A.S. presenta el AIU de forma explícita y con valores totales consolidados, lo que otorga mayor transparencia y claridad en la liquidación; mientras que G & T Arquitectos lo señala en porcentajes, pero sin el mismo nivel de

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

desglose detallado, además de condicionar el alcance de algunos ítems, como ya se dijo en párrafos anteriores.

En términos de práctica contractual, la cotización de INAMSILCO S.A.S. es más completa y ajustada a la metodología estándar de AIU, porque presenta claramente los valores calculados y evita dudas sobre su integración en el precio final.

Concepto	INAMSILCO	G&T Arquitectos
% Administración	17%	10%
% Imprevistos	2%	5%
% Utilidad	2%	2%
IVA sobre Utilidad	19%	19%

Como se muestra en el cuadro comparativo anterior, INAMSILCO discrimina los valores de AIU de manera más alineada con la práctica estándar de contratación pública (mayor peso en administración), mientras que G&T presenta un AIU más bajo en administración pero condicionado a observaciones en el alcance de los ítems. En este sentido, la propuesta de INAMSILCO refleja una mayor claridad en la presentación de sus valores, al desglosar los componentes del AIU de manera proporcional a la práctica estándar, asegurando la cobertura de la gestión contractual, administrativa y de supervisión del contrato.

La jurisprudencia del consejo de estado ha sido clara en enfatizar que: *"La planeación, entonces, desempeña un papel de suma importancia en la actividad contractual, pues se trata de una técnica de la administración encaminada a lograr el uso eficiente de los recursos y permite cumplir los fines del Estado de una manera oportuna y adecuada. Es por eso que las entidades públicas, antes de iniciar un proceso de selección o de celebrar un contrato estatal, tienen la obligación de elaborar estudios, diseños, proyectos y pliegos de condiciones, que permitan determinar, entre otras cosas, la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar, la modalidad de selección del contratista, el tipo de contrato y la disponibilidad de recursos. Se evita así la improvisación en la gestión pública, los gastos excesivos y se garantiza que la administración actúe con objetivos claros, cuestiones que, a su vez, aseguran la prevalencia del interés general"*

Aunado a lo anterior, la cotización de INAMSILCO se fundamenta en criterios objetivos relacionados con la cobertura, idoneidad técnica y menor riesgo contractual, más allá del factor económico. En este sentido, esta cotización garantiza la satisfacción plena de la necesidad identificada por la Entidad, en armonía con los principios de la contratación estatal.

Por lo anterior, se concluye que la propuesta de INAMSILCO presenta los ítems completos, sin exclusiones ni condicionamientos, garantizando la ejecución integral del

F-DE-013 V.3
15/07/2024

*Recuerde: Si este documento se encuentra impreso no se garantiza su vigencia, por lo tanto, se considera **"Copia No Controlada"**. La versión vigente se encuentra publicada en el Sistema de Gestión Único Estratégico de Mejoramiento - SIGUEME.*

	FORMATO ESTUDIO DE SECTOR CONTRATACIÓN DIRECTA	Código: F-GC-029
		Fecha: 18/07/2024
		Versión: 01

objeto contractual, en contraste, la propuesta de G&T introduce observaciones que restringen el alcance en actividades críticas (ej. energización de tomacorrientes e instalación de tomas eléctricas), lo cual representa un riesgo de vacíos en la ejecución y posibles sobrecostos para la Entidad.

Por su parte, **INAMSILCO** discrimina el AIU con porcentajes y valores claros, en concordancia con la práctica estándar de la contratación pública, asegurando recursos suficientes para la administración y ejecución del contrato, mientras que la cotización presentada por G&T, aunque de menor valor, presenta un AIU menos robusto en administración y con mayor carga en imprevistos, lo cual genera incertidumbre sobre la suficiencia de recursos para la gestión contractual.

En hilo de lo dicho la cotización de **INAMSILCO** cumple de manera estricta con los principios de planeación, economía y responsabilidad, ya que prevé de forma completa la satisfacción de la necesidad pública y evita el riesgo de adicionales o modificaciones posteriores, por el contrario la cotización de G&T, al limitar el alcance de los ítems, no asegura la satisfacción plena del objeto y, por ende, no resulta favorable a la luz del principio de selección objetiva.

Determinación del presupuesto

El presupuesto asignado para esta contratación es de **VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$29.519.610) IVA Y AIU INCLUIDOS.**

Al respecto, cabe señalar que dicho valor incluye una bolsa de recursos destinada a cubrir necesidades adicionales que puedan surgir durante la ejecución del contrato y que, por su naturaleza, no es posible identificar de manera anticipada en el pliego de condiciones o en el anexo técnico, la cual asciende a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.000.000).

5. ANEXOS

1. Cotizaciones