FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto Nacional 1082 de 2015 y con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional de contratación pública Colombia Compra Eficiente, presentamos el estudio del sector para adelantar un proceso a través de la modalidad: (Licitación Pública)

## 2. DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO

EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE, LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS PRIORIZADAS INCLUIDO EL ACOMPAÑAMIENTO Y GESTIÓN SOCIAL NECESARIOS, EN EL PARQUE DE LA VIRGEN EN LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DE CONFORMIDAD CON EL PLIEGO DE CONDICIONES, ANEXOS Y DEMÁS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

### 2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (Ver numeral 12 Anexo Técnico)

El desarrollo del proyecto deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y reglamentos de diseño y construcción Nacionales e Internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar dentro del objeto del presente Contrato de obra.

A continuación, se relacionan las principales normas técnicas que debe cumplir el Contratista en desarrollo del Contrato de Obra:

1. Normas ICONTEC
NTC 3325 – Mobiliario urbano: requisitos generales de seguridad, durabilidad y ergonomía.
NTC 6047 – Requisitos de seguridad para juegos infantiles.
NTC 4995 – Señalización de zonas públicas.
NTC 4595 – Requisitos para superficies de impacto en áreas de juegos (protección en zonas blandas).
NTC 5806 – Guía para el diseño de parques infantiles accesibles.
NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano, para intervenciones con iluminación y cableado en parques.
NTC 4114 – Manejo de residuos de construcción y demolición (aplicable si hay intervención mayor).

2. Normas Distritales

Manual de Espacio Público para Bogotá (MEP 2023) – Parámetros para diseño, dotación, mantenimiento y accesibilidad en espacio público.
Guía de Mobiliario Urbano del IDU / IDRD – Especificaciones técnicas para bancas, canecas, juegos, señalética y gimnasios al aire libre.
Guía Técnica para el Diseño de Parques Locales (IDRD) – Lineamientos específicos para parques vecinales, zonales y de bolsillo.
Decreto 100 de 2022 (Plan de Ordenamiento Territorial - POT Bogotá) – Lineamientos para sostenibilidad, accesibilidad y protección de zonas verdes.
Normas de arborización y jardinería urbana del Jardín Botánico de Bogotá – Para el tratamiento de zonas blandas y vegetación.

3. Normas de accesibilidad y seguridad
Ley 1618 de 2013 – Accesibilidad para personas con discapacidad.
Ley 1090 de 2006 y Resolución 1443 de 2014 – Normas de salud ocupacional y seguridad en el trabajo (aplicables durante la ejecución del mantenimiento).
NSR-10 (Norma Sismo Resistente Colombiana) – Aplicable si hay estructuras fijas o techadas.

4. Ambientales y sostenibilidad
Ley 99 de 1993 – Normatividad ambiental general en Colombia.
Resolución 0472 de 2017 (Min Ambiente) – Manejo integral de residuos sólidos.
Manual Técnico para Infraestructura Verde Urbana (Min Vivienda, 2022) – Aplicable a estrategias de sostenibilidad y drenaje en parques.

## 3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

### 3.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

De acuerdo con la información publicada en la plataforma SECOP II se encontró el siguiente contrato de construcción desarrollado por la entidad.

| CONTRATO | OBJETO | AIU | Anticipo | plazo | VR A PROYECTAR | FECHA DE INICIO | área (m2) | VALOR METRO CUADRADO | VALOR PRESENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CVP-LP-005-2023 | CONSTRUCCIÒN DEL PARQUE JORGE GAITÁN CORTÉS | 28,25% | 30% | 4 MESES | $ 972.255.658 | dic-23 | 3518,16 | $ 316.327,08 | $ 1.112.889.283,19 |

En ese sentido, y con el objetivo de sustentar técnica y metodológicamente la planeación del proceso contractual, también se llevó a cabo un análisis del sector basado en la revisión de experiencias desarrolladas por entidades distritales y locales han ejecutado y supervisado proyectos de mantenimiento de parques con regularidad, tales como las alcaldías locales.

Estas entidades representan referentes válidos y pertinentes, dado su conocimiento técnico acumulado, la diversidad tipológica de los espacios intervenidos, y la consolidación de modelos contractuales y de supervisión que permiten establecer parámetros replicables.

Finalmente, la adopción de este enfoque comparativo fortalece la transparencia y solidez técnica del proceso contractual, al basarse en prácticas institucionales consolidadas y en el conocimiento especializado disponible en el sector público distrital.

### 3.2 HISTORICO DE COMPRAS O ADQUISIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Se verificó y analizó las contrataciones en las siguientes entidades que pueden realizar contrataciones similares en cuanto a presupuesto, alcance y condiciones similares:

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PROCESO | FDLK- LP-006-2025 |
| ENTIDAD | ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY |
| CONTRATO No | |
| OBJETO | CONTRATAR A MONTO AGOTABLE Y A PRECIOS UNITARIOS, EL DIAGNOSTICO, MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO, SUMINISTRO E INSTALACION DE MOBILIARIO DE LOS PARQUES DE PROXIMIDAD (VECINALES Y DE BOLSILLO) PRIORIZADOS EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY). |
| VALOR | 2.751.497.273 |
| FORMA DE PAGO | (i) Con pagos mensuales (según las cantidades de obra realmente ejecutadas, revisadas, aceptadas y recibidas a satisfacción por la interventoría en el mes inmediatamente anterior, las cuales además deben ser verificables físicamente y deberán soportarse en Actas de Obra, de conformidad con los precios unitarios y el valor del AIU pactado) hasta el noventa por ciento (90%) del valor total del contrato y amortización del anticipo en cada una de ellas de igual porcentaje al realizado (30%) hasta un 100%. Estos valores dependiendo de la cantidad ejecutada del objeto de la obra, los ítems de obra desarrollados y el presupuesto disponible.<br>(ii) El cinco por ciento (5%) previa suscripción del acta de recibo final a satisfacción por parte del FONDO y el Contratista.<br>(iii) El cinco por ciento (5%) restante previa suscripción del acta de liquidación por parte del FONDO y el Contratista. |
| MODALIDAD DE SELECCION | Licitación Publica |
| GARARANTIAS | Cumplimiento del Contrato 20%<br>Pagos de Salario 10%<br>Estabilidad y Calidad de la Obra 30% |

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PROCESO | FDLM-LP-017-2025 |
| ENTIDAD | ALCALDÍA LOCAL DE MARTIRES |
| CONTRATO No | FASE (PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES) |
| OBJETO | REALIZAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS POR LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS Y ACTIVIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN, DOTACIÓN, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN DE PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD EN LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES, DE CONFORMIDAD CON LOS PLIEGOS DE CONDICIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN |
| VALOR | 570.343.500 |
| FORMA DE PAGO | pagará al Contratista el valor del contrato en pagos parciales en pesos colombianos por avance de obra, de acuerdo con las cantidades de obra realmente ejecutadas, revisadas, aceptadas y recibidas a satisfacción por la interventoría en el mes inmediatamente anterior hasta el 95% del valor del Contrato. El 5% restante se pagará contra liquidación del contrato. |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | Licitación Publica |
| GARANTIAS | Cumplimiento del Contrato 30%. Hasta la liquidación del contrato<br>Buen manejo y correcta inversión del anticipo: Hasta la liquidación del contrato o hasta la amortización del anticipo. 100% del valor del anticipo<br>Pagos de Salario 10%. Plazo del contrato y tres (3) años más.<br>Estabilidad y Calidad de la Obra 30%. Para intervenciones de reconstrucción o rehabilitación cinco (5) años. Los anteriores tiempos serán contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Recibo Definitivo a satisfacción de las obras por parte de la Entidad |

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PROCESO | FDLRUU-LP-002-2024 |
| ENTIDAD | ALCALDIA LOCAL RAFAEL URIBE URIBE |
| CONTRATO No | COP 747-2024 |
| OBJETO | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS A MONTO AGOTABLE SIN FORMULA DE REAJUSTE, LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUES CATALOGADOS DE PROXIMIDAD, DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN BOGOTÁ D.C" |
| VALOR | 2.616.903.493 |
| FORMA DE PAGO | (i) Con pagos mensuales (según actas de corte de obra parciales) hasta el noventa por ciento (90%) del valor total del contrato. Estos valores dependiendo de la cantidad ejecutada del objeto de la obra, los ítems de obra desarrollados y el presupuesto disponible. Todos los pagos están sujetos a previa revisión, aprobación y autorización de la Interventoría. (ii) El diez (10%) restante previa suscripción del acta de liquidación por parte del FONDO, la interventoría y el Contratista e ingreso al almacén de los bienes construidos y que sean susceptibles de ser reconocidos. El FONDO pagará mensualmente al |

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | CONTRATISTA el valor de las obras ejecutadas, de acuerdo con el importe de las respectivas actas de obra, suscritas por el contratista y refrendadas por el interventor del contrato, autorizadas por el funcionario correspondiente del FONDO |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | Licitación Publica |
| GARANTIAS | Cumplimiento general del Contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan Por el plazo del contrato y 6 meses más Por el diez por ciento (10%)<br><br>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato Plazo del contrato y tres (3) años más. Por el cinco Por ciento (5%)<br><br>Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas entregadas a satisfacción 5 años contados a partir Del recibo de las obras Por un treinta Por ciento (30%)<br><br>Calidad de los bienes suministrados. con una vigencia Igual al termino de ejecución del contrato y (1) un año más Por el treinta por ciento (30%) |

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PROCESO | FDLF-LP-005-2024 |
| ENTIDAD | ALCALDIA LOCAL FONTIBÓN |
| CONTRATO No | |
| OBJETO | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS Y A MONTO AGOTABLE, LA ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y/O DOTACIÓN DEL MOBILIARIO DE PARQUES VECINALES Y DE BOLSILLO DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, EN BOGOTÁ D.C. |
| VALOR | 1.009.662.847 |
| FORMA DE PAGO | PAGOS PARCIALES DE CONFORMIDAD CON EL PORCENTAJE DE AVANCE DE EJECUCIÓN FÍSICA DEL CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LOS PRECIOS UNITARIOS APROBADOS POR LA ENTIDAD EN LA PROPUESTA ECONÓMICA PRESENTADA POR PROPONENTE HASTA COMPLETAR UN AVANCE DEL 90% DE EJECUCIÓN FÍSICA Y FINANCIERA. UN ÚLTIMO PAGO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO, CONTRA EL ACTA DE LIQUIDACIÓN DEL MISMO. |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | Licitación Publica |
| GARANTIAS | GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA: DIEZ POR CIENTO (10 %) DEL PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN. 3 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE CIERRE DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN<br><br>GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: HASTA LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. EL TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR DEL CONTRATO<br><br>PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: PLAZO DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS. EL CINCO POR CIENTO (5%) DEL VALOR DEL CONTRATO.<br><br>CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES: PLAZO DEL CONTRATO Y DOCE (12) MESES MÁS. 20% DEL VALOR DEL CONTRATO<br><br>ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS OBRAS EJECUTADAS ENTREGADAS A SATISFACCIÓN: CINCO (5) AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE RECIBO FINAL DE LA OBRA. EL (30%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO. |

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PROCESO | FDLT-LP-384-2024 |
| ENTIDAD | ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO |
| CONTRATO No | |

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

| CONCEPTO | OBSERVACIONES |
|---|---|
| OBJETO | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE Y A MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO, ASÍ COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO, PARA LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PARQUES VECINALES, QUE CONFORMAN EL SISTEMA LOCAL DE PARQUES DE LA LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. |
| VALOR | 462.354.300 |
| FORMA DE PAGO | La Entidad pagará al Contratista el valor del Contrato en pagos parciales en pesos colombianos por avance de obra, de acuerdo con las cantidades de obra realmente ejecutadas, revisadas, aceptadas y recibidas a satisfacción por la interventoría y el supervisor del contrato en el mes inmediatamente anterior, las cuales además deberán soportarse en Actas de Obra, de conformidad con los Precios Unitarios y el valor del AIU pactado. hasta el 95 % del valor del Contrato. El 5 % restante se pagará contra la liquidación del Contrato. |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | Licitación Publica |
| GARANTIAS | Cumplimiento general: 20 % Del Valor del contrato. Hasta la liquidación del Contrato<br>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: 5% del Valor del contrato. Plazo del contrato y tres (3) años más.<br>Estabilidad y calidad de las obras: 20 % del valor del contrato. Cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo de las obras<br>Calidad del servicio: 20% del valor del contrato. Plazo del contrato y (6) seis meses más.<br>Calidad y correcto funcionamiento de los bienes: Plazo del contrato y (1) un año más.<br>20% del valor del contrato |

### 3.3 PROMEDIO DE PRECIOS DE OTRAS ENTIDADES

Se procede a buscar la información en Secop II los procesos de contratación similares con otras entidades para usar como apoyo a la estructuración del proceso que se adelanta.

| CONTRATO | OBJETO | AIU | Anticipo | plazo | VR A PROYECTAR | FECHA DE INICIO | área (m2) | VALOR METRO CUADRADO | VALOR PRESENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| FDLK-LP-006-2025 | CONTRATAR A MONTO AGOTABLE Y A PRECIOS UNITARIOS, EL DIAGNOSTICO, MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO, SUMINISTRO E INSTALACION DE MOBILIARIO DE LOS PARQUES DE PROXIMIDAD (VECINALES Y DE BOLSILLO) PRIORIZADOS EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY). | 31% | 30% | 6 MESES | $ 2.751.497.273 | jul-25 | NO REPORTA | | $ 2.779.100.568,79 |
| FDLM-LP-017-2025 | REALIZAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS POR LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS Y ACTIVIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN, DOTACIÓN, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN DE PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD EN LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES, DE CONFORMIDAD CON LOS PLIEGOS DE CONDICIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN | 29,09% | 30% | 6 MESES | $ 570.343.500 | jul-25 | 100 | $ 2.419.474,02 | $ 576.065.243,03 |
| FDLRUU-LP-002-2024 | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS A MONTO AGOTABLE SIN FORMULA DE REAJUSTE, LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUES CATALOGADOS DE PROXIMIDAD, DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN BOGOTÁ D.C" | 31,47% | 0% | 6,5 MESES | $ 2.616.903.493 | dic-24 | 5474,2 | $ 501.092,01 | $ 2.743.067.847,39 |
| FDLF-LP-005-2024 | INTERVENCIÓN PARQUES (Fase de Selección (Presentación de ofertas)) CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS Y A MONTO AGOTABLE, LA ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y/O DOTACIÓN DEL MOBILIARIO DE PARQUES VECINALES Y DE BOLSILLO DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, EN BOGOTÁ D.C. | 32,86% | 0% | 5MESES | $ 1.009.662.847 | feb-25 | NO REPORTA | | $ 1.019.791.885,65 |
| FDLT-LP-384-2024 | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE Y A MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO, ASÍ COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO, PARA LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PARQUES VECINALES, QUE CONFORMAN EL SISTEMA LOCAL DE PARQUES DE LA LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. | 24,27% | 0% | 4 MESES | $ 462.354.300 | dic-24 | NO REPORTA | | $ 484.645.008,05 |

### 3.4 CONSULTA DE BASES DE DATOS ESPECIALIZADAS

Para el presupuesto presentado en el Contrato de Consultoría 881-2021, se realizó actualización de precios a 2025 Utilizando la base de precios de referencia listado CIO del IDRD del Septiembre de 2025 y del IDU del 10 de Octubre 2025 1A. Visor_BPR_2025-I_Fase-II_MO_Ley_10-10-2025.

## 4. ANALISIS DE LA OFERTA

### 4.1 ANALISIS TÉCNICO DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR

| No. | DEFINICION | Marcar con una "X" | |
|---|---|---|---|
| | | SI | NO |
| 1 | El bien o servicio es de características técnicas uniformes y de común utilización | | X |
| 2 | El bien o servicio se encuentra en la ciudad de Bogotá | X | |
| 3 | La prestación es periódica | | X |
| 4 | Si la adquisición es de un bien, el mismo requiere un servicio adicional (garantías técnicas, servicios de post venta, capacitaciones, etc.) | | X |
| 5 | Si la adquisición es de un servicio, el mismo requiere bienes o servicios adicionales (suministro de bienes, capacitaciones, servicios de post venta, etc.) | X | |
| 6 | El bien o servicio puede ser suministrado por un extranjero | X | |
| 7 | El bien o servicio puede ser suministrado por etapas | | X |
| 8 | Tanto el plazo como la forma de pago inciden en el valor comercial del bien o servicio | | X |
| 9 | El lugar de suministro del bien o servicio es en las instalaciones de la Caja de la Vivienda Popular | | X |
| 10 | Las especificaciones del bien o servicio fueron creadas en forma exclusiva por la Caja de la Vivienda Popular. | | X |
| 11 | Otros (especificar | | |

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

**4.2 CALIDAD DEL OFERENTE**

| No. | CONCEPTO | Marcar con una "X" | |
|---|---|---|---|
| | | SI | NO |
| 1 | Existe pluralidad de oferentes para prestar el bien o servicio | X | |
| 2 | El bien o servicio sólo puede ser suministrado por un oferente que posea la calidad de titular de los derechos de propiedad industrial, de derechos de autor o proveedor exclusivo del bien o servicio de acuerdo con la ley. | | X |

**4.3. PROVEEDORES EN EL MERCADO DISTRITAL Y/O NACIONAL DEL BIEN O SERVICIO**

Conforme al alcance del proceso, se procedió a revisar en Secop II los posibles proveedores que han participado en licitaciones para contratos similares tomando como referencia el proceso FDLK- LP-006-2025, parecido en ubicación y alcance del presente proceso actual, obteniendo el siguiente listado:

| No. | NOMBRE | TELÉFONO | DIRECCIÓN | CORREO ELECTRÓNICO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | LAM CONSTRUCCIONES S.A.S | 3212344477 | CALLE 97 # 70 C - 95, TORRE 3, APARTAMENTO 302 | jairo.villamizar@lamconstrucciones.com |
| 2 | Consorcio PARQUES KENNEDY 2025 | 2144837 | CO-DC-11001 - Bogotá Departamento: Distrito Capital de Bogotá | phitauingenieria@gmail.com |
| 3 | CONSORCIO SANTA ELENA ESTRUCTURAS | 6292865 | Calle 113 No. 7 - 45 | licitaciones@construccioneskyoto.com |
| 4 | CONSORCIO MANTENIMIENTO PARQUES KENNEDY | 4871000 | AV. CRA. 9 # 115 - 06 | LICITACIONES@BOL.COM.CO |
| 5 | CONSORCIO INGENIERIA XV | 7550985 | Av. Carrera 15 No. 100 69 Ofc. 508 | procesoslicitatoriosjho@gmail.com |
| 6 | ARQING CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES SAS | 3106560 | CARRERA 15A # 124 -60 | arqingconsultoria@gmail.com |
| 7 | Consorcio FDK PKennedy25 | 5845231 | SANTIBARI CLUB HOUSE CASA 10 | oipltda@gmail.com |
| 8 | CONSORCIO CEK | 3146887857 | CO-COR-23001 - Montería Departamento: Córdoba | construccioneselite2@gmail.com |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | CONSORCIO PARQUES K | 3232862727 | CL 52 A 14 69 | tecnivialcon@gmail.com |
| 10 | CONSORCIO PRO K | 3008437440 | calle 93 # 17-45 oficina 602 | procomingenieriasas@gmail.com |

### 4.4. INDICADORES FINANCIEROS DE ENTIDADES/PROPONENTES PROCESOS SECOP

Con el fin de garantizar que el proceso de contratación sea plural, se indagó los indicadores financieros de algunas de las empresas que usualmente se presentan a este tipo de procesos, encontrando lo siguiente en otras entidades públicas:

| ENTIDAD PUBLICA | EMPRESAS | INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA | | | INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | INDICE DE LIQUIDEZ | NIVEL DE ENDEUDAMIENTO | RAZON DE COBERTURA DE INTERESES | RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO | RENTABILIDAD DEL ACTIVO |
| | PLIEGO DE CONDICIONES DEFINITIVO DEL PROCESO | AC/PC>= x,x | (PT/AT)*100%<=XX % | U.O/GASTOS DE INTERESES>= X,X | Utilidad operacional / Patrimonio>=X % | Utilidad operacional/Activo >=X% |
| FDLK | FDLK- LP-006-2025 | > Ó = a 1,03 | < Ó = a 74% | > Ó = 0 | > Ó = 0 | >Ó = a 0 |
| FDLM | FDLM-LP-017-2025 | > Ó = a 1,03 | < Ó = a 74% | > Ó = 0 | > Ó = 0 | >Ó = a 0 |
| FDLRUU | FDLRUU-LP-002-2024 | Mipyme ≥1,2 No MiPyme ≥ 1,3 | ≤ 70% | ≥1 | >0.02Mipymes >0.04 No Mipymes | >0.01Mipymes >0.02 No Mipymes |
| FDLF | FDLF-LP-005-2024 | ≥1,03 No Mipyme ≥1,19 | ≤ 74% No Mipyme ≤ 70% | ≥0 No Mipyme ≥1 | ≥0 No Mipyme ≥0,04 | ≥0 No Mipyme ≥0,02 |
| FDLT | FDLT-LP-384-2024 | ≥1,03 No Mipyme ≥1,19 | ≤ 74% No Mipyme ≤ 70% | ≥0 No Mipyme ≥1 | ≥0 No Mipyme ≥0,04 | ≥0 No Mipyme ≥0,02 |

NOTA: De acuerdo con el bien o servicio a contratar, se debe consultar con la Subdirección Financiera, la inclusión de otros indicadores. Por ejemplo, para la compra de Tóner para impresoras, es muy importante tener en cuenta el indicador de rotación de inventarios.

## 5. PERSPECTIVA FINANCIERA.

Una vez consultados los principales indicadores financieros del sector, en el aplicativo de Información y Riesgo Empresarial – SIREM de la Superintendencia de Sociedades, se encontró que la actividad se encuentra clasificada en el sector Actividades de Servicios de construcción de autopistas y carreteras, bajo el código de actividad 72141000 Actividades de Ingeniería y Arquitectura bajo el código de 81101500 y Servicios de mantenimiento de edificios e instalaciones bajo el código 7210290.

**Indicadores Financieros del Sector**

| Servicios de construcción y revestimiento y pavimentación de infraestructura 72141000 Actividades de Ingeniería y Arquitectura bajo el código de 81101500, Servicio de mantenimiento y reparación de instalaciones 72102900 y Servicios de paisajismo 72102902 . | | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2024 | PROMEDIO |
| INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO | | | |
| Razón de endeudamiento | 62,64% | 62.79% | 62,71% |
| INDICADORES DE RENTABILIDAD | | | |
| Rentabilidad del Patrimonio | 3,01% | 9.27% | 6,14% |
| Rentabilidad del Activo | 11,97% | 6.15% | 9,07% |
| INDICADORES DE LIQUIDEZ | | | |
| Razón Corriente o índice de liquidez | 0,66 | 1,40 | 1,03 |

***1.*** *Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.*

Según la MATRIZ 1 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL, donde se establecen los valores, enunciando: " Los indicadores definidos en la presente matriz deben ser usados por las Entidades en la estructuración de los Documentos del Proceso de Contratación de licitación de obra pública de infraestructura Social.".

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

| Indicador | Valor concertado |
|---|---|
| | ≥1,03 |

| | |
|---|---|
| Índice de liquidez | |
| Índice de endeudamiento | ≤ 74% |
| Razón de cobertura de intereses | ≥ 0 |
| Capital de trabajo | Definido en los Pliegos Tipo |
| Rentabilidad del patrimonio | ≥ 0 |
| Rentabilidad del activo | ≥ 0 |

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

**2.** *Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes*

Los Proponentes que NO demuestren la condición de MiPymes de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

| **Indicador** | **Valor concertado** |
|---|---|
| **Índice de liquidez** | **≥1,19** |
| | |

| | |
|---|---|
| **Índice de endeudamiento** | $\leq$ **70%** |
| **Razón de cobertura de intereses** | $\geq \mathbf{1}$ |
| **Capital de trabajo** | **Definido en los Pliegos Tipo** |
| **Rentabilidad del patrimonio** | $\geq \mathbf{0,04}$ |
| **Rentabilidad del activo** | $\geq \mathbf{0,02}$ |

## 6. DEFINICIÓN DEL SECTOR EN TORNO A ACUERDOS MARCO

Se consultó la página de Colombia Compra eficiente (https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/acuerdos-marco) los acuerdos marco vigentes, sin encontrar algún Acuerdo Marco establecido para el proceso a implementar

| CONCEPTO | Marcar con una "X" | |
|---|---|---|
| | SI | NO |
| El bien o servicio a adquirir está definido en torno a un acuerdo marco de precio. | | X |

## 7. PROMEDIO COTIZACIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD

Con el fin de determinar el presupuesto oficial de las obras requeridas, la Caja de la Vivienda Popular tomó como base los productos del Contrato suscrito de Consultoría SDH 942-2022 CUYO OBJETO ES "ELABORAR LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL COMPONENTE DE MOVILIDAD Y ESPACIO PUBLICO EN LOS TERRITORIOS "TIBABUYES - JUAN AMARILLO", DE LA LOCALIDAD DE SUBA Y "CABLE SAN CRISTÓBAL" DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL, PRIORIZADOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C." GRUPO 2.",

ejecutado por el Edalpe Ingenieros S.A.S, cuyos estudios y diseños fueron entregados por la Secretaria Distrital de Hábitat a la Caja de la Vivienda Popular En el contrato mencionado, el consultor elaboró y presentó los Análisis de Precios Unitarios de acuerdo con los precios del mercado, pero que al ser un contrato 2022, requirieron ser actualizados con precios de referencia actuales conforme a lo establecido en el numeral 3.3 del presente documento.

Dentro del alcance del contrato se especificó:

**ACTIVIDADES/PRODUCTOS**

• Informe Normativo.
• Planos Topográficos.
• Estudio y Diseño de suelos y Geotécnico.
• Estudio y Diseño de tránsito y señalización
• Proyecto Arquitectónico Geométrico y Paisajístico.
• Estudios y diseños de redes de servicios públicos, acueducto y alcantarillado.
• Estudios y Diseños de Redes de alumbrado público.
• Presupuesto de Obra Especificaciones técnicas de Construcción.
• Análisis de precios unitarios y presupuestos de obra.
• Programación de obra.
• Gestión Social y Ambiental.
• Espacio Público y Urbanismo

## 8. VALOR PROYECTADO CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

Para determinar el presupuesto oficial para adelantar la presente contratación, se tuvo en cuenta las siguientes variables:

Según lo indicado en la documentación de consultoría, en la ejecución Contrato de Consultoría No. SDH 942-2022, sobre el presupuesto se requirió:

• Calcular las cantidades de Obra, longitudes de transporte de materiales de construcción y de materiales sobrantes.
• Identificar las Especificaciones Generales de Construcción aplicables al proyecto.
• Definir las Especificaciones particulares de construcción requeridas para la ejecución de las obras.
• Elaborar los Análisis de Precios Unitarios teniendo en cuenta lo establecido en las Especificaciones Generales de Construcción, así como lo definido en las especificaciones particulares.
• Calcular el A.I.U
• Calcular el Presupuesto oficial para la obra de mantenimiento

Lo anterior, basados en los estudios, planos y diseños adelantados por las diferentes áreas técnicas del proyecto.

Este contrato de Consultoría entregó presupuestos con valores de referencia de 2023. Teniendo en cuenta que la CVP formula el proyecto para la contratación y ejecución durante la vigencia 2025, se tomaron los listados de precios de IDU e IDRD vigentes a Octubre 2025 y Septiembre 2025, respectivamente (manejados por cada entidad).

Por otra parte, para los componentes (Social, Ambiental, SST, PMT), la CVP con su equipo de especialistas calculó un presupuesto y la administración respectivamente

Teniendo en cuenta las condiciones de mercado, expresadas en las consultas de bases de datos de precios de referencia realizadas por la Entidad, se presupuestó la suma de DOS MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M/C) **$2.020.307.193 AIU INCLUIDO**

De los resultados anteriores, se observa que, incluso buscando proyectos con similitudes en intervenciones y costos, los valores tienen variaciones que dependen en gran medida de las condiciones específicas de cada proyecto, sin embargo, se evidencia que los valores calculados para el proyecto se encuentran en el rango, se debe tener en cuenta que en algunas entidades no se considera anticipo.

## 9. ANALISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

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. Las actividades requeridas para tal fin se clasifican en el Sistema de Codificación estándar de productos y servicios naciones unidas (UNSPC), dentro del "Sector de la construcción".

Este sector Incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.
(https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Sectores_econ%C3%B3micos)

| No. | SECTOR | Marcar con una "X" |
|---|---|---|
| 1 | Sector primario o sector agropecuario | |
| 2 | Sector secundario o sector industrial | |
| 3 | Sector terciario o sector de servicios | |
| 4 | Sector de la construcción | X |

**10. ANALISIS COMERCIAL DEL SECTOR**

El sector formal del bien o el servicio requerido es el siguiente

| No. | SUB SECTOR | Marcar con una "X" |
|---|---|---|
| 1 | Agropecuario | |
| 2 | Servicios | |
| 3 | Industrial | |
| 4 | Transporte | |
| 5 | Comercio | |
| 6 | Financiero | |
| 7 | Construcción | X |
| 8 | Minero y Energético | |
| 9 | Solidario | |
| 10 | Comunicaciones | |
| 11 | Administración Pública | |
| 12 | Otros | |

**11. ANALISIS DEL SECTOR EN MATERIA LEGAL**

Indicar si el precio del bien o servicio a contratar está o no regulado por el gobierno

| No. | DEFINICION | CITAR LA NORMA |
|---|---|---|
| 1 | Precio regulado por el gobierno | Citar la norma |
| 2 | Precio no regulado por el gobierno | X |

Indicar si el bien o servicio está regulado por norma ambiental

| No. | DEFINICIÓN | SI | NO | OBSERVACIONES (Citar la norma) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Regulado por norma ambiental | | X | |

**12. PROMEDIO GENERAL DE PRECIO DE LAS VARIABLES**

Como se manifestó en el numeral 3.1 y de acuerdo con la información publicada en la plataforma SECOP II se encontró que la entidad ha celebrado un contrato de construcción de parques en anteriores vigencias.
Por lo anterior, se llevó a cabo un análisis del sector basado en la revisión de experiencias desarrolladas por entidades locales que sí han ejecutado y supervisado proyectos de mantenimiento de parques

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 de octubre de 2025

| CONTRATO | OBJETO | AIU | Anticipo | plazo | VR A PROYECTAR | FECHA DE INICIO | área (m2) | VALOR METRO CUADRADO | VALOR PRESENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| FDLK-LP-006-2025 | CONTRATAR A MONTO AGOTABLE Y A PRECIOS UNITARIOS, EL DIAGNOSTICO, MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO, SUMINISTRO E INSTALACION DE MOBILIARIO DE LOS PARQUES DE PROXIMIDAD (VECINALES Y DE BOLSILLO) PRIORIZADOS EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY). | 31% | 30% | 6 MESES | $ 2.751.497.273 | jul-25 | NO REPORTA | | $ 2.779.100.568,79 |
| FDLM-LP-017-2025 | REALIZAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS POR LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS Y ACTIVIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN, DOTACIÓN, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN DE PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD EN LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES, DE CONFORMIDAD CON LOS PLIEGOS DE CONDICIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN | 29,09% | 30% | 6 MESES | $ 570.343.500 | jul-25 | 100 | $ 2.419.474,02 | $ 576.065.243,03 |
| FDLRUU-LP-002-2024 | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS A MONTO AGOTABLE SIN FORMULA DE REAJUSTE, LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUES CATALOGADOS DE PROXIMIDAD, DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN BOGOTÁ D.C" | 31,47% | 0% | 6,5 MESES | $ 2.616.903.493 | dic-24 | 5474,2 | $ 501.092,01 | $ 2.743.067.847,39 |
| FDLF-LP-005-2024 | INTERVENCIÓN PARQUES (Fase de Selección (Presentación de ofertas)) CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS Y A MONTO AGOTABLE, LA ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y/O DOTACIÓN DEL MOBILIARIO DE PARQUES VECINALES Y DE BOLSILLO DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, EN BOGOTÁ D.C. | 32,86% | 0% | 5MESES | $ 1.009.662.847 | feb-25 | NO REPORTA | | $ 1.019.791.885,65 |
| FDLT-LP-384-2024 | CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE Y A MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO, ASÍ COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO, PARA LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS PARQUES VECINALES, QUE CONFORMAN EL SISTEMA LOCAL DE PARQUES DE LA LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. | 24,27% | 0% | 4 MESES | $ 462.354.300 | dic-24 | NO REPORTA | | $ 484.645.008,05 |

**PRECIOS DEL PRESENTE PROCESO**

Dado que el objeto del proceso corresponde a actividades de mantenimiento de parques, el valor por metro cuadrado (m²) no constituye un parámetro de comparación válido ni homogéneo. Esto se debe a que las intervenciones contempladas en este tipo de procesos presentan una alta variabilidad en su alcance y naturaleza técnica, pudiendo involucrar desde acciones puntuales de limpieza, pintura o mantenimiento menor, hasta actividades de reposición o instalación de mobiliario urbano, juegos infantiles u otros elementos constructivos.
En consecuencia, el costo por m² no refleja de manera representativa la complejidad, los recursos requeridos ni la tipología de las actividades ejecutadas, por lo cual su utilización como criterio comparativo podría conducir a distorsiones en el análisis económico o técnico del proceso.

NOTA 1: De los resultados anteriores, se observa que, incluso buscando proyectos con similitudes en intervenciones y costos, los valores tienen variaciones que dependen en gran medida de las condiciones específicas de cada proyecto.

## 13. PARTICIPACIÓN DE MIPYMES Y EMPRESAS DE MUJERES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN ESTATAL

La Entidad asignará un puntaje de cero puntos veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Para que el Proponente obtenga este puntaje debe diligenciar el Formato 13 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres y aportar la documentación requerida. Si el Proponente debió subsanar dicho formato y/o los documentos exigidos para probar esta condición será válido para el criterio diferencial en cuanto al requisito habilitante relacionado con el número de contratos aportados para demostrar la experiencia solicitada. Sin embargo, no se tendrá en cuenta para la asignación de puntaje, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este factor de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

La asignación de este puntaje no excluye la aplicación del puntaje para Mipyme.

## 14. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la información relacionada, el presupuesto para este proceso de contratación es hasta la suma de DOS MIL VEINTE MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M/C) $2.020.307.193 AIU INCLUIDO y todos los impuestos nacionales y distritales y los costos directos e indirectos, los cuales se imputarán al certificado de disponibilidad presupuestal.

El plazo de ejecución del contrato será de cinco (5) meses, el cual se contará a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio suscrita por el contratista y el interventor del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del mismo.

Valor presente de proyectos del estudio de mercado entre $ 484.645.008,05 COP y $ 2.779.100.568,79 costo del proyecto ($ $2.020.307.193).

El AIU estimado en 34,98% para el presente proceso se encuentra levemente por encima del rango promedio identificado en contratos similares del sector (entre 24,27% y 32,86%). No obstante, esta diferencia resulta técnica y económicamente justificada, teniendo en cuenta las condiciones específicas del objeto contractual, la estructura organizacional requerida y las exigencias de gestión integral del proyecto.

En primer lugar, los contratos de mantenimiento de parques presentan una naturaleza operativa heterogénea y dispersa, en la medida en que comprenden intervenciones de diversa complejidad técnica y tipología, tales como limpieza, pintura, reposición de mobiliario urbano, adecuación de superficies y manejo ambiental. Estas características demandan mayores costos administrativos, logísticos y de control, al requerir equipos técnicos y operativos movilizables, atención simultánea de varios frentes de trabajo y una gestión permanente de coordinación con las comunidades y entidades distritales.

Adicionalmente, a diferencia de otros procesos del mismo sector que únicamente contemplan dentro del equipo profesional mínimo un Director Técnico y un Residente de Obra, con apoyo puntual de profesionales de los distintos componentes, el presente proceso exige la vinculación de profesionales especializados para cada área técnica, pues se requiere un esquema de supervisión y soporte técnico más robusto para garantizar el

cumplimiento de los estándares de calidad y la normatividad aplicable (MEP 2023, NSR-10, NTC de mobiliario urbano y de juegos infantiles, entre otras).

Respecto al Anticipo, se observa que oscila en valores desde 0 a 30%. Para el proyecto se definió un anticipo de 30% del costo total del contrato.

El anticipo del treinta por ciento (30%) establecido para el presente proceso se encuentra dentro del rango observado en los contratos de mantenimiento y mejoramiento de parques ejecutados por diferentes entidades distritales, donde los valores de anticipo oscilan entre 0% y 30%. Sin embargo, su adopción en el valor máximo permitido se considera técnica y financieramente justificada, atendiendo a las características operativas y logísticas del objeto contractual.

En primer lugar, los contratos de mantenimiento de parques se desarrollan en escenarios de intervenciones múltiples, de pequeña y mediana escala, con frentes de trabajo simultáneos y dispersos geográficamente, lo que implica una movilización inicial significativa de recursos humanos, equipos, materiales y herramientas. El anticipo permite cubrir los costos de alistamiento, instalación y operación inicial, tales como la adecuación de zonas de trabajo, adquisición de materiales, transporte de maquinaria y contratación del personal técnico especializado, garantizando el inicio oportuno y eficiente de las actividades.

En la proyección presupuestal entidad mantiene los valores calculados, evidenciando que se encuentran alineados a los del mercado.

**MARIA ANGELA BARACALDO MORATO**
**Directora de Mejoramiento de Barrios.**

**Proyectó:** Ing. María Paula Suarez – Contratista - DMB
Revisó: Ing. Tatiana Robelto G – Contratista – DMB
Revisó: Ing. Laura Ramírez Q- Contratista DMB