ANEXO No.04

De conformidad con el Manual de Compras y Adquisiciones de la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S., la Dirección Territorial Centro Oriente adelanta el presente análisis con el fin de conocer el sector Servicios integrales de operación y mantenimiento de infraestructura física y tecnológica en Colombia, que brinde lineamientos para la estructuración de la presente contratación.

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

Asumir y garantizar el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales, económicas, legales y operativas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con el Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Seguridad Vial, mediante la prestación de los servicios complementarios de carácter operativo, logístico, tecnológico, de reparaciones, obras y mantenimiento requeridos para el adecuado funcionamiento de los pisos 9 y 10 y del local ubicado en la esfera del edificio Gran Estación.

2. ASPECTOS GENERALES

A. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

El sector objeto del presente estudio corresponde a la prestación de servicios integrales de operación, logística, mantenimiento, adecuaciones y soporte técnico para inmuebles corporativos, especialmente aquellos destinados al funcionamiento de entidades públicas y privadas que operan en edificaciones bajo régimen de propiedad horizontal.

Este sector comprende actividades orientadas a garantizar la funcionalidad, continuidad operativa y adecuado estado de la infraestructura física y tecnológica de los inmuebles, a través de esquemas de atención integral, disponibilidad de personal y coordinación con diferentes actores técnicos y administrativos.
365
Desarrollar cada uno de los códigos mediante los cuales se clasificó el proceso, a continuación de relaciona una tabla como ejemplo:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN DE PRODUCTOS
Segmento: 72000000 - Servicios de construcción y mantenimiento Familia: 72100000 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones Clase: 72101500 - Servicios de mantenimiento de edificios	Servicios orientados a garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de edificaciones corporativas, incluyendo reparaciones locativas, adecuaciones físicas, pintura, drywall, mantenimiento de muros, techos, baños, cocinas y demás elementos constructivos necesarios para el adecuado funcionamiento del inmueble.
Segmento: 39000000 - Suministros y equipos eléctricos y de iluminación Familia: 39100000 - Iluminación y componentes eléctricos Clase: 39111600 - Sistemas de iluminación	Servicios asociados al suministro, instalación, adecuación y mantenimiento de sistemas de iluminación interior, luminarias LED, redes eléctricas, puntos eléctricos regulados y no regulados, tableros, canalizaciones y demás componentes eléctricos requeridos para la operación segura del inmueble.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN DE PRODUCTOS
Segmento: 43000000 - Tecnología de la información y telecomunicaciones Familia: 43200000 - Infraestructura de TI Clase: 43223300 - Redes y cableado estructurado	Servicios de suministro, instalación, certificación y mantenimiento de cableado estructurado, puntos de datos y voz, cuartos técnicos, canalizaciones, enlaces de red y demás elementos necesarios para garantizar la conectividad y el soporte tecnológico del inmueble.
Segmento: 46000000 - Seguridad y control Familia: 46170000 - Sistemas de seguridad Clase: 46171600 - Sistemas de control de acceso y vigilancia	Servicios relacionados con la implementación, operación y mantenimiento de sistemas de seguridad electrónica, incluyendo cámaras de vigilancia, control de accesos mediante tarjetas inteligentes, sistemas de monitoreo y dispositivos asociados para la protección de las instalaciones.
Segmento: 40000000 - Equipos y suministros de climatización Familia: 40100000 - Climatización y ventilación Clase: 40101700 - Sistemas de aire acondicionado	Servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado y ventilación, orientados a garantizar condiciones adecuadas de confort térmico y operación continua en áreas administrativas y técnicas del inmueble.
Segmento: 56000000 - Mobiliario y mobiliario de oficina Familia: 56100000 - Muebles Clase: 56101500 - Mobiliario de oficina	Servicios asociados al suministro, adecuación, mantenimiento y ajuste de estaciones de trabajo, sillas ergonómicas, archivadores, silletería y demás mobiliario requerido para el funcionamiento institucional.

De acuerdo con la clasificación de la necesidad a satisfacer, el objeto y las características de los bienes y/o servicios requeridos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., estos se enmarcan dentro del sector de servicios integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte de infraestructura física y tecnológica en edificaciones corporativas.

En consecuencia, los bienes y servicios requeridos se clasifican conforme al Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), correspondiendo a servicios asociados al mantenimiento de edificaciones, infraestructura eléctrica y tecnológica, adecuaciones locativas, seguridad electrónica, climatización y mobiliario, necesarios para garantizar la continuidad operativa y el adecuado funcionamiento de los inmuebles.

De la clasificación UNSPSC seleccionada, se encontraron los siguientes productos que comparten características relacionadas con el objeto del presente proceso público:

Clasificación UNSPSC			
Segmento	**Familia**	**Clase**	**Descripción Productos asociados**
72000000 Servicios de construcción y mantenimiento	**72100000** Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	**72101500** Servicios de mantenimiento de edificios	**72101501** – Servicios de todero **72101505** – Servicios de cerrajería **72101507** – Servicios de mantenimiento de ascensores **72101509** – Servicios de pintura y acabados **72101510** – Servicios de resane y reparaciones locativas
39000000 Suministros y equipos eléctricos y de iluminación	**39100000** Iluminación y componentes eléctricos	**39111500** Sistemas de iluminación	**39111501** – Luminarias interiores **39111504** – Lámparas LED **39111507** – Sistemas de iluminación interior **39111509** – Paneles LED
43000000 Tecnología de la información y telecomunicaciones	**43200000** Infraestructura de TI	**43223300** Redes y cableado estructurado	**43223301** – Cableado estructurado UTP **43223303** – Puntos de datos y voz **43223307** – Certificación de redes
46000000 Seguridad y control	**46170000** Sistemas de seguridad	**46171600** Sistemas de control de acceso	**46171601** – Sistemas de control de acceso **46171604** – Tarjetas inteligentes de acceso
40000000 Climatización y ventilación	**40100000** HVAC	**40101700** Sistemas de aire acondicionado	**40101701** – Mantenimiento de aire acondicionado **40101705** – Servicios de ventilación
56000000 Mobiliario y mobiliario de oficina	**56100000** Muebles	**56101500** Mobiliario de oficina	**56101501** – Estaciones de trabajo **56101504** – Sillas ergonómicas **56101507** – Archivadores

Tabla No 1. Clasificación UNSPSC del proyecto.
Fuente Colombia Compra Eficiente.

B. ASPECTO ECONÓMICO

1. Contexto económico del sector

Dentro del presente numeral se realiza el estudio económico del sector relacionado con la necesidad a satisfacer, correspondiente a los servicios integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte de infraestructura física y tecnológica en edificaciones corporativas, los cuales incluyen actividades asociadas a

mantenimiento de edificaciones, redes eléctricas y de datos, sistemas de iluminación, climatización, seguridad electrónica, mobiliario y obras menores.

El análisis económico del sector evidencia que este tipo de servicios se estructuran bajo esquemas de prestación integral, donde el valor del contrato se encuentra determinado principalmente por la disponibilidad permanente del servicio, el recurso humano requerido, los costos operativos, administrativos y la atención de requerimientos extraordinarios, más que por la ejecución de actividades aisladas.

2. Referentes económicos considerados

Para la elaboración del presente análisis económico se tuvieron en cuenta referentes asociados a:

- Costos de mano de obra técnica y operativa.
- Gastos administrativos y de coordinación del servicio.
- Costos asociados a insumos, herramientas y equipos requeridos.
- Condiciones generales del mercado para la prestación de servicios integrales en edificaciones corporativas.
- Presupuesto disponible para la atención de las obligaciones contractuales derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos con la **Agencia Nacional de Seguridad Vial y el Ministerio de Transporte.**

El análisis se realiza con base en información correspondiente a la vigencia actual, teniendo en cuenta que los indicadores económicos utilizados constituyen un insumo técnico para la etapa de planeación y no resultan vinculantes.

C. ASPECTO TÉCNICO

El presente numeral desarrolla el análisis del aspecto técnico del sector relacionado con la necesidad a satisfacer, correspondiente a los **servicios integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte de infraestructura física y tecnológica en edificaciones corporativas**, en los cuales convergen disciplinas técnicas vinculadas a ingeniería, infraestructura física, redes eléctricas, telecomunicaciones, seguridad electrónica, climatización y mobiliario institucional.

El sector presenta una oferta de proveedores especializados con experiencia en administración técnica de inmuebles, mantenimiento preventivo y correctivo, adecuaciones locativas, soporte tecnológico, redes de conectividad, sistemas de iluminación conforme RETILAP, instalaciones eléctricas bajo RETIE, cableado estructurado con estándares ANSI/TIA, climatización HVAC, seguridad electrónica y mobiliario corporativo.

La prestación de este tipo de servicios requiere capacidades técnicas verificables tales como:

- Personal especializado y/o calificado para la atención en sitio.
- Equipos y herramientas para diagnóstico y reparación.
- Competencias en ejecución de mantenimientos preventivos y correctivos.
- Capacidad para coordinación con administraciones de edificios y terceros.
- Gestión de riesgos técnicos asociados a infraestructura operativa.
- Cumplimiento de requerimientos normativos nacionales (RETIE, RETILAP, Ley 1823 de 2017, SST).

Con base en lo anterior, se identifica que el sector ofrece proveedores con capacidad de atender requerimientos de **cobertura integral**, incluyendo:

- Mantenimiento de edificaciones e instalaciones físicas.
- Administración y despliegue de redes eléctricas y de datos.
- Implementación y servicio de sistemas de seguridad electrónica.
- Mantenimiento HVAC y soporte de infraestructura crítica.
- Suministro y adecuación de mobiliario institucional.

Este análisis permite determinar que la necesidad planteada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. se enmarca en un sector que cuenta con proveedores capaces de atender la demanda técnica requerida, siempre que acrediten experiencia y competencias específicas acorde al objeto contractual.

D. ASPECTO LEGAL O REGULATORIO

El presente numeral identifica el marco legal y regulatorio aplicable al sector relacionado con la necesidad a satisfacer, correspondiente a la prestación de servicios integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte de infraestructura física y tecnológica en edificaciones corporativas.

En materia contractual, el proceso se enmarca en lo dispuesto por la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007**, el **Decreto 1082 de 2015** y las disposiciones contenidas en **el Manual de Compras y Contratación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.,** así como en las normas que regulan la planeación, ejecución y supervisión contractual en entidades sujetas al régimen especial de derecho privado con selección objetiva.

Adicionalmente, el sector y los servicios requeridos se encuentran vinculados al cumplimiento de normativa técnica aplicable a edificaciones y sistemas asociados, dentro de las cuales se destacan:

- **RETIE** – Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.
- **RETILAP** – Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público.
- **Normas ANSI/TIA y NTC** para cableado estructurado y telecomunicaciones.
- **Normativa en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST).**
- **Ley 1823 de 2017 y Resolución 2423 de 2018**, para implementación de Sala Amiga de la Familia Lactante.
- Reglamentos internos de administración y funcionamiento del edificio y espacios en arriendo, cuando a ello haya lugar.

Desde la perspectiva de participación del mercado, **no se identifican barreras legales o regulatorias** que limiten la concurrencia de proveedores para la prestación de los servicios analizados, más allá del cumplimiento de requisitos técnicos, normativos y de experiencia exigibles para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual.

En consecuencia, se concluye que el sector presenta habilitación normativa suficiente para la participación de proveedores, y que la selección del contratista deberá realizarse bajo criterios de idoneidad técnica, experiencia, cumplimiento normativo y capacidad operativa, conforme a la legislación aplicable y al Manual de Compras y Contratación vigente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El presente análisis normativo se formula con base en el marco jurídico vigente a la fecha de elaboración del estudio y podrá ajustarse en caso de modificación normativa posterior.

3. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO – POE

Para atender la necesidad identificada, la SAE S.A.S. cuenta con recursos presupuestales asignados por las entidades usuarias de los inmuebles objeto de arriendo, conforme a los compromisos derivados de los contratos vigentes

El Presupuesto Oficial Estimado (POE) para la presente contratación se determina a partir de los costos mensuales asociados a la prestación del servicio integral requerido por las entidades usuarios de los inmuebles, conforme a la necesidad identificada y la disponibilidad presupuestal prevista para la vigencia actual.

Para el efecto, se consolidan los valores destinados por las dos entidades vinculadas al uso de los espacios en arriendo, así:

- **Agencia Nacional de Seguridad Vial (ANSV):**
  $52.795.916,00 mensuales

- **Ministerio de Transporte:**
  $160.395.723,00 mensuales

El valor mensual total asciende a:
$213.191.639,00 M/CTE.

Considerando que el plazo previsto del contrato corresponde a **siete (7) meses** dentro de la vigencia corriente, el valor estimado del contrato se proyecta así:

$213.191.639,00 x 7 meses = $1.492.341.473,00 M/CTE

En consecuencia, el Presupuesto Oficial Estimado del presente proceso contractual se establece hasta por la suma de:

MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES
TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE
($1.492.341.473,00)

El presente valor constituye una **estimación para efectos de planeación**, sujeta a disponibilidad presupuestal, validación por la dependencia financiera y/o presupuestal competente y a las directrices de la Vicepresidencia Operativa de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El POE no representa un compromiso presupuestal por parte de la SAE S.A.S., y podrá ajustarse en caso de variaciones derivadas de la ejecución presupuestal, lineamientos institucionales o requerimientos adicionales asociados al objeto contractual.

3.1. Validación con el Mercado

Con el fin de verificar la razonabilidad económica del POE y dar cumplimiento al Manual de Compras y Adquisiciones de la SAE S.A.S. y a la Guía de Estudios de Mercado de Colombia Compra Eficiente, se adelantó el Estudio de Mercado, mediante invitación a potenciales proveedores especializados en servicios integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte técnico en edificaciones de uso institucional.

Para este propósito se remitió la Ficha Técnica (FO-GC-036) a empresas con capacidad demostrada en el sector, solicitando la presentación de valores referenciales no vinculantes para efectos de planeación contractual.

En el marco del ejercicio de análisis y blindaje del estudio de mercado, se realizaron gestiones directas de solicitud de información y cotización a un total de diez (10) empresas identificadas como potenciales proveedoras de los servicios integrales requeridos, de acuerdo con su experiencia y aplicabilidad conforme a los códigos UNSPSC asociados al objeto contractual. No obstante, solamente una (1) empresa remitió información económica (cotización), cumpliendo con los criterios técnicos solicitados. De manera complementaria, y con el fin de garantizar los principios de publicidad y transparencia, se adelantó un evento de cotización bajo la modalidad de Solicitud de Información a Proveedores No. EVC-SAE-002-2026, en la plataforma transaccional SECOP II, sin que se allegaran cotizaciones ni observaciones por parte de otros proveedores registrados y habilitados en dicha plataforma. En consecuencia, y ante la ausencia de información económica comparable adicional, el valor remitido por la empresa que atendió la solicitud constituye el único referente económico disponible para efectos del presente análisis de mercado y de la planeación contractual, sin que ello implique compromiso alguno de adjudicación.

Resumen comparativo estimado del mercado

- Equipamiento Interior S.A.S
- Elite Facility Management
- Activos por Colombia

No. Ítem	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad de Medida	Precio unitario estimado IVA incluido	Precio total unitario estimado IVA incluido
1	72101500 72102900	Servicios Integrales de operación, mantenimiento, adecuación y soporte técnico de edificaciones de uso institucional	1	Global	$ 546,297,769.20	$ 546,297,769.20
VALOR TOTAL ESTUDIO DE MERCADO						$ 546,297,769.20

$ 546.297.769,20
(QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE).

El valor Total del presente Contrato será hasta la suma de MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE. ($1.492.341.473,00), incluidos los impuestos a que haya lugar.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el marco del presente estudio de mercado, se identificó que la prestación de servicios integrales de mantenimiento, operación y apoyo logístico para inmuebles de uso institucional corresponde a un mercado especializado, cuya dinámica de producción, distribución y entrega se basa en la prestación continua del servicio en sitio, mediante personal técnico asignado, atención de requerimientos preventivos y correctivos, y coordinación permanente con la administración del inmueble y las entidades usuarias.

La entrega del servicio no se realiza a través de un bien tangible, sino mediante la disponibilidad operativa, técnica y logística, con tiempos de respuesta definidos y ejecución directa en las instalaciones del inmueble, lo que exige experiencia previa en edificaciones corporativas y en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Durante el ejercicio de análisis del sector y estudio de mercado, se identificaron tres (3) posibles oferentes con capacidad técnica para atender la necesidad planteada; sin embargo, únicamente la empresa Activos por Colombia remitió un valor económico de referencia, correspondiente a un servicio integral de mantenimiento, por un valor de $546.297.769,20, el cual fue tomado como insumo para el análisis preliminar de la oferta.

La limitada recepción de valores comparables obedece a que varios proveedores condicionan la presentación de propuestas económicas detalladas a la realización previa de visitas técnicas, inventarios físicos y definición precisa del alcance, aspectos que no se encontraban disponibles en esta etapa inicial de planeación.

Desde el punto de vista de la naturaleza de los proveedores, la oferta está conformada por empresas legalmente constituidas que cuentan con experiencia en servicios integrales asociados a los códigos UNSPSC relacionados con:

- Servicios de mantenimiento de edificios
- Servicios de operación y logística
- Obras civiles menores (ROM)
- Soporte a infraestructura eléctrica, tecnológica y de climatización

Estos proveedores suelen tener presencia en las principales ciudades del país, particularmente en Bogotá D.C., donde se concentran los inmuebles corporativos de gran escala y las sedes institucionales, y donde se localizan los principales actores del mercado que prestan este tipo de servicios a nivel nacional.

Así mismo, se evidencia que empresas con este perfil han participado históricamente en procesos similares adelantados por la entidad, ya sea bajo esquemas de administración delegada, contratos de operación o prestación de servicios asociados a inmuebles administrados por la SAE S.A.S., lo cual permite concluir que existe oferta en el mercado, aunque con restricciones para la obtención de comparativos económicos en fases tempranas de planeación.

En este sentido, el análisis de la oferta se soporta en la información disponible, sin perjuicio de que en etapas posteriores del proceso se profundice mediante herramientas adicionales, tales como consultas a la plataforma de contratación estatal y el uso del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La necesidad de servicios integrales de mantenimiento, operación y apoyo logístico para los inmuebles ubicados en el edificio Gran Estación surge de la obligación de garantizar la continuidad operativa y el adecuado funcionamiento de los espacios ocupados por la Agencia Nacional de Seguridad Vial y el Ministerio de Transporte.

Históricamente, la entidad atendió esta necesidad a través de un depositario, quien asumía la administración del inmueble y la ejecución de los servicios de mantenimiento y operación asociados a las oficinas y al local de Gran Estación. No obstante, tras la remoción del depositario y la asunción directa de las obligaciones contractuales por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., se hace necesario estructurar un nuevo esquema de contratación que permita cubrir dichas actividades de manera integral.
En el ámbito de otras entidades estatales y del sector privado, este tipo de servicios se adquiere comúnmente mediante contratos de prestación de servicios, contratos de operación integral, contratos de mantenimiento o esquemas de administración de infraestructura, especialmente en inmuebles corporativos y sedes institucionales de alta complejidad. En estos casos, se privilegia la contratación de proveedores con capacidad técnica multidisciplinaria y experiencia en la gestión integral de inmuebles.

Para el presente caso, la demanda se orienta a la contratación de un proveedor que permita atender de manera articulada los requerimientos operativos, logísticos y de mantenimiento, bajo un esquema que garantice tiempos de respuesta, disponibilidad en sitio y coordinación permanente con la administración del inmueble.

En consecuencia, la entidad prevé adelantar la contratación bajo un mecanismo que permita atender esta necesidad de forma eficiente y oportuna, de conformidad con el Manual de Compras y Adquisiciones de la SAE S.A.S., y con base en el análisis técnico, jurídico y financiero que se derive del presente estudio del sector y de los estudios previos correspondientes.

6. CONCLUSIONES

De acuerdo con los valores recopilados, se identifica que el costo del servicio integral requerido se ubica dentro de un rango estimado entre **$ 546.297.769,20 mensuales**, lo cual evidencia que el **Presupuesto Oficial Estimado (POE)** definido por la SAE S.A.S. (equivalente a **$213.191.639 mensuales** y **$1.492.341.473 para siete meses**) se encuentra acorde con las condiciones actuales del mercado y dentro de los rangos típicos de prestación del servicio.

En consecuencia, se concluye que el POE proyectado:

- se encuentra **alineado con el mercado**,
- refleja la magnitud técnica del requerimiento,
- garantiza suficiencia presupuestal para atender el objeto contractual,
- y **no evidencia riesgos de sobreestimación** ni subestimación frente a las ofertas recibidas.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Congreso de la República de Colombia. (1993). Ley 80 de 1993: Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Diario Oficial No. 41.094
- Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. (2022). Guía para la elaboración de estudios del sector.
- United Nations Development Programme (UNDP). (2023). United Nations Standard Products and Services Code (UNSPSC).

Revisó: Antonio Mauricio Román / Director Territorial Centro Oriente (A)
Proyectó: Ricardo Bacca / Profesional Especializado I
Jennifer Bonza Suarez / Profesional Especializado III