Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO 1
ANALISIS DEL SECTOR

Fecha de Elaboración: **Febrero de 2026**

Sector Analizado: **Mantenimiento equipos de aire acondicionado**

El presente estudio del sector se realiza dando cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y manual explicativo titulado "Guía para elaboración de estudios del sector" proferido por Colombia compra Eficiente; donde se impone la obligación a la entidad estatal, en este caso la Agencia Para la Gestión del Paisaje, el patrimonio y las Alianzas Público Privadas, el deber del análisis durante la etapa de planeación para conocer el sector relativo al objeto contractual.

1. Perspectiva Legal

Normativa Aplicable a la Agencia APP: Decreto 883 de 2015, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, y las demás normas legales vigentes que regulen la materia; y en lo no regulado particularmente, las normas civil y comercial.

El tipo de contrato que se pretende adjudicar es un contrato de prestación de servicios bajo la modalidad de mínima cuantía.

2. Análisis de mercado

El objeto del contrato se enmarca dentro del siguiente código del clasificador de bienes y servicios UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre
72	10	15	11	Servicio de instalación o mantenimiento o reparación de aires acondicionados

SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

SECTOR ECONÓMICO
Sector terciario o de servicios
Servicios profesionales

Las actividades económicas de Colombia se dividen en varios sectores o actividades que agrupan labores o empresas muy similares:

Edificio La Naviera
Carrera 50 N°52-25, piso 8
Conmutador: (604) 448 17 40
@agenciaappmed
@Agencia APP | Alcaldía de Medellín
@AgenciaAPPMed
www.app.gov.co
Medellín - Colombia

- **Sector primario** del país son actividades que extraen bienes y recursos naturales
- **Sector secundario** transforma estos bienes en nuevos productos más complejos
- **Sector terciario** ofrece servicios en vez de bienes
- **Sector cuaternario** está enfocado en labores intelectuales
- **Sector quinario** en la creación, reordenación e interpretación de ideas y proyectos.

De estos 5 sectores económicos, se derivan otros sectores como el sector financiero, sector de la construcción, sector de transporte, sector del entretenimiento, sector agropecuario, etc. Estos son más conocidos pues son términos usados comúnmente por medios de comunicación.

Esta clasificación en sectores económicos es útil para comprender qué tipo de actividades producen la mayoría de riqueza del país y cuáles están creciendo más o tienen mayor potencial. También, es más deseable que en el país la mayoría de riqueza provenga de sectores económicos con mayor valor agregado como el sector secundario, terciario, cuaternario o quinario pues suelen producir productos más valiosos generan más y mayor calidad de empleo.

En el análisis de la oferta, existen gran cantidad de empresas del régimen común y simplificado, cuyo objeto social se relaciona directamente con el objeto contractual que se está adelantando mediante el presente proceso; del análisis realizado se evidencia que en el sector existen varios oferentes que brindan los servicios de mantenimiento de aires acondicionados y con los que se puede adelantar un mayor poder de negociación, se generaliza que estos actúan como competidores presentes en el mercado, con lo que se logrará obtener precios más bajos y condiciones más favorables para la entidad.

La principal función de los equipos de aire acondicionado es climatizar de forma agradable, lo cual incide directamente en la productividad de los trabajadores. No sufrir un frío o calor excesivo es fundamental para la satisfacción de cualquier persona con su lugar de trabajo, ya que así pueden realizar sus actividades sin distractores, e incluso evitar problemas de salud y psicológicas.

2.1 Análisis De La Necesidad Que Se Pretende Satisfacer Con La Contratación De Servicio.

Conforme a la necesidad de la Agencia, se requiere:

Es deber de la Entidad velar por la conservación de los aires acondicionados instalados en la sede donde se encuentra ubicada, para los cuales debe realizase el servicio de mantenimiento preventivo y/o correctivo (cuando sea necesario), evitando con ello el deterioro o daños irreparables, lo mismo que la prolongación de su vida útil, lo que generaría mayores gastos.

Edificio La Naviera
Carrera 50 N°52-25, piso 8
Conmutador: (604) 448 17 40
@agenciaappmed
@Agencia APP | Alcaldía de Medellín
@AgenciaAPPMed
www.app.gov.co
Medellín - Colombia

Por esta razón, se elaboró un inventario de los aires acondicionados instalados en la Agencia APP con una descripción técnica completa, donde se definió la periodicidad en la cual deben realizarse los mantenimientos preventivos de cada uno de ellos.

En la actualidad, la Entidad no cuenta con un equipo o departamento de mantenimiento para proporcionar este servicio, por lo cual, se requiere contratarlo a través de invitación pública.

Así pues, con el propósito de mantener y conservar en óptimas condiciones el funcionamiento de los aires acondicionados y garantizar la vida útil y eficiencia de los mismos, es necesario adelantar la contratación de mantenimientos preventivos y correctivos para los aires acondicionados instalados en las sedes la de la Agencia APP.

Igualmente, con la presente contratación se busca que los equipos de aire acondicionado instalados en instalados en la Agencia APP cuenten con un diagnóstico técnico inicial detallado, que permita identificar las condiciones actuales de los equipos, para determinar las acciones preventivas y/o correctivas a implementar para evitar daños, o reparaciones posteriores por falta de oportunidad en mantenimientos o por la falta de limpiezas, repuestos, entre otros.

A través de los mantenimientos preventivos y correctivos de los aires acondicionados se garantizará su durabilidad y adecuado funcionamiento, así como un adecuado clima laboral, pues funcionarios y colaboradores contarán con instalaciones climáticamente cómodas, que les permitirán prestar sus servicios en condiciones apropiadas, propiciando así una mayor eficiencia en el desempeño de las labores y actividades contractuales, aportando ello al normal funcionamiento de la Entidad, en cumplimiento de la misión, visión y metas institucionales.

2.2 Análisis Técnico

Con el presente proceso de selección se busca realizar mantenimiento preventivo y correctivo para todos los equipos de aire acondicionado que se encuentran en las instalaciones de la AGENCIA APP.

Las especificaciones técnicas, número de dispositivos y cantidad de mantenimientos contemplados se describen a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD DE EQUIPOS	MANTENIMIENTOS AL AÑO
1	Mantenimiento preventivo trimestral equipo mini Split	5	4
2	Mantenimiento preventivo trimestral equipo piso techo	2	4
3	Mantenimiento preventivo trimestral equipo cassette.	1	4

Edificio La Naviera
Carrera 50 N°52-25, piso 8
Conmutador: (604) 448 17 40
@agenciaappmed
@Agencia APP | Alcaldía de Medellín
@AgenciaAPPMed
www.app.gov.co
Medellín - Colombia

ANEXO 1
ANALISIS DEL SECTOR

2.3 Análisis de la Oferta

En el presente Proceso de selección podrán participar las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras; Consorcios o Uniones Temporales o promesas de sociedad futura, de conformidad con el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes y en general las disposiciones legales vigentes.

2.4 Perspectiva Económica

a) Presupuesto para mantenimientos preventivos: Por tratarse de servicios no regulados directamente por el Estado, los precios se regulan de acuerdo a las dinámicas de la oferta y la demanda, por tal motivo la Agencia solicitó cotizaciones a tres (3) empresas del sector, y solo se recibió respuesta por parte de dos, por lo que para definir el presupuesto de los mantenimientos preventivos se tomaron las ofertas económicas presentadas en el proceso de selección No P089PS2025 realizado por la entidad en el año 2025, tomando el promedio y a este valor se le incrementó el IPC del año 2025, como se detalla a continuación:

OFERENTES 2025	VALOR OFERTADO ANTES DE IVA	IVA	TOTAL	VALOR PRESENTE	PROMEDIO
Oferta 1	$ 5.749.198	$ 1.092.348	$ 6.841.546	$ 7.190.464	$ 10.552.656
Oferta 2	$ 6.092.100	$ 1.157.499	$ 7.249.599	$ 7.619.329	
Oferta 3	$ 6.661.680	$ 1.265.719	$ 7.927.399	$ 8.331.697	
Oferta 4	$ 6.740.000	$ 1.280.600	$ 8.020.600	$ 8.429.651	
Oferta 5	$ 9.700.000	$ 1.843.000	$ 11.543.000	$ 12.131.693	
Oferta 6	$ 10.443.080	$ 1.984.185	$ 12.427.265	$ 13.061.056	
Oferta 7	$ 10.627.680	$ 2.019.259	$ 12.646.939	$ 13.291.933	
Oferta 8	$ 11.486.000	$ 2.182.340	$ 13.668.340	$ 14.365.425	

b) Presupuesto para servicio de mantenimiento correctivo: Diez millones de pesos M.L. ($10.000.000), el cual corresponde a partes o repuestos (incluida instalación) que sean requeridas al realizar el servicio de mantenimiento preventivo y se determine la necesidad de los mismos.

PRESUPUESTO TOTAL INCLUIDO IVA: Veinte millones quinientos cincuenta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos M.L. ($20.552.656).

NOTAS:

Edificio La Naviera
Carrera 50 N°52-25, piso 8
Conmutador: (604) 448 17 40
@agenciaappmed
@Agencia APP | Alcaldía de Medellín
@AgenciaAPPMed
www.app.gov.co
Medellín - Colombia

- El presupuesto asignado por la entidad para **servicio de mantenimiento Correctivo, NO ES SUJETO A PRESENTACIÓN DE OFERTA**, pues es un valor fijo asignado por la Entidad, y será sumado al valor del contrato del proponente que resulte seleccionado en este proceso de contratación.

- **En caso de requerirse el suministro e instalación de repuestos, partes, u otros, el contratista deberá presentar cotización de los mismos (incluida la instalación), la cual debe ser aprobada por el supervisor del contrato previa validación de que los precios se ajustan a los del mercado.**

3. Forma de pago.

LA AGENCIA cancelará a **EL CONTRATISTA** el valor del contrato mediante pagos parciales, de acuerdo con el servicio de mantenimiento realizado y/o el suministro e instalación de los repuestos, partes u otros, que sean requeridos, previa presentación de la factura o documento equivalente, certificación de pago de las obligaciones al Sistema Integral de Seguridad Social y certificación por parte de la supervisión del recibo a satisfacción de los servicios facturados.

El Contratista deberá entregar a la AGENCIA APP certificación expedida por la entidad bancaria, de la cuenta donde se le realizará el pago correspondiente.

La transferencia electrónica, la realizará la AGENCIA APP sujeto a la disponibilidad de recursos que presente y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

4. Análisis de Riesgos y Garantías Exigidas

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, se considera necesaria la constitución de las siguientes garantías:

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** En cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más.
- **CALIDAD DEL SERVICIO:** En cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más.
- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMINIZACIONES:** Equivalente al cinco (5%) del valor total, por el plazo del contrato y tres (3) años más.
- **El adjudicatario debe aportar la póliza de responsabilidad civil extracontractual, la cual debe mantener vigente durante la ejecución del contrato por cuantía de Doscientos (200) SMMLV de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.17. del Decreto 1082 de 2015.**

Edificio La Naviera
Carrera 50 N°52-25, piso 8
Conmutador: (604) 448 17 40
@agenciaappmed
@Agencia APP | Alcaldía de Medellín
@AgenciaAPPMed
www.app.gov.co
Medellín - Colombia