FECHA	MARZO DE 2026
OBJETO DEL PROCESO	CONTRATAR EL **SERVICIO DE MANTENIMIENTO LOCATIVO INTEGRAL** PARA LAS OFICINAS UBICADAS EN EL **PISO NOVENO (9°) DEL EDIFICIO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA**, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE ADECUACIONES FÍSICAS, REPARACIONES, SUMINISTRO DE MATERIALES, DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y ASEO FINAL, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA TÉCNICA DEL PROCESO.
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**MÍNIMA CUANTÍA**
DEPENDENCIA	SECRETARIA DE GABINETE

El presente documento se adelanta en cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto 1082 de 2015, en especial en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y en la https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/cce-eicp-gi-18._gees_v.2_2.pdf

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente análisis del sector tiene como finalidad identificar las condiciones del mercado relacionadas con el objeto a contratar, analizando la oferta, la demanda, los precios, las modalidades de contratación y el comportamiento histórico de la contratación estatal, con el fin de garantizar la selección objetiva del contratista y la eficiencia en el uso de los recursos públicos por parte de la **Alcaldía Distrital de Buenaventura**.

Este análisis se elabora conforme a lo establecido en el **artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015** y la **Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente**.

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El objeto contractual se enmarca dentro del **sector de servicios de mantenimiento locativo y adecuaciones de infraestructura institucional**, el cual hace parte del sector de la construcción y servicios complementarios, orientado a la conservación, adecuación y funcionalidad de edificaciones públicas.

Este sector se caracteriza por la prestación de servicios estandarizados, con baja complejidad técnica, alta recurrencia y amplia oferta de proveedores, lo que permite la participación de personas naturales y jurídicas con experiencia en obras menores y mantenimiento de edificaciones.

2. IDENTIFICACIÓN CÓDIGOS UNSPSC DE LOS BIENES Y SERVICIOS REQUERIDOS

Para abordar el presente análisis del sector se han identificado los códigos UNSPSC que representan en mayor medida el objeto contractual. De acuerdo con la ficha de condiciones técnicas el objeto contractual del proceso está representado por los siguientes códigos

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, relacionado con el **mantenimiento locativo integral y adecuaciones físicas de instalaciones institucionales**, los bienes y servicios requeridos se encuentran clasificados dentro de los siguientes **códigos del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC)**:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
72101500	Servicios de mantenimiento y reparación de edificios.
72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura.
72121100	Servicios de construcción y mantenimiento de edificios comerciales y administrativos.
72151900	Servicios de albañilería y acabados.
72152600	Servicios de pintura y revestimiento.
72152100	Servicios de instalación y mantenimiento de sistemas eléctricos.
72152200	Servicios de instalación y mantenimiento de sistemas de plomería.
72153500	Servicios de limpieza y disposición de residuos de construcción y demolición.

Estos códigos permiten identificar de manera precisa el sector económico, analizar el comportamiento histórico de la contratación estatal, evaluar la oferta del mercado y sustentar la modalidad de selección, conforme a los lineamientos establecidos por **Colombia Compra Eficiente**.

Para el presente análisis del sector se parte de la clasificación de los **sectores productivos de la economía**, los cuales permiten identificar y contextualizar la actividad económica asociada al objeto contractual, de acuerdo con el tipo de procesos productivos que la caracterizan.

Tradicionalmente, la economía se ha clasificado en tres sectores principales: **sector primario, sector secundario y sector terciario**. No obstante, para efectos del presente proceso de contratación, el análisis se enfoca en el **sector terciario o sector de servicios**, por ser el directamente relacionado con la **prestación de servicios de adecuación, mantenimiento y conservación de infraestructura institucional**.

El **sector primario** comprende actividades orientadas a la extracción y aprovechamiento de recursos naturales, mientras que el **sector secundario** se enfoca en la transformación de materias primas mediante procesos industriales y de manufactura. Aunque estos sectores proveen insumos y materiales utilizados en las obras civiles, no constituyen el núcleo del objeto contractual.

Por su parte, el **sector terciario** agrupa las actividades destinadas a la prestación de servicios necesarios para el funcionamiento de la economía y del Estado, dentro de los cuales se incluyen los **servicios de mantenimiento locativo, adecuaciones físicas, instalaciones eléctricas, hidráulicas, acabados y servicios complementarios**, los cuales no generan un bien comercializable, pero sí garantizan la funcionalidad, seguridad y operatividad de las edificaciones públicas.

En este contexto, el objeto del presente proceso se enmarca dentro del **sector de servicios especializados asociados a la infraestructura institucional**, toda vez que comprende la ejecución de actividades de adecuación y mantenimiento necesarias para la correcta operación de las dependencias administrativas de la **Alcaldía Distrital de Buenaventura**.

CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA RELACIONADA CON LA ADECUACIÓN

Las actividades propias del proceso de adecuación y mantenimiento locativo se relacionan principalmente con:

- Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones.
- Instalaciones eléctricas e hidráulicas.
- Obras menores y acabados.
- Actividades complementarias de apoyo a la infraestructura.

De acuerdo con la **Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)**, estas actividades se ubican principalmente en:

- **Sección F – Construcción**, División 43: Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, dentro de las cuales se incluyen las **instalaciones eléctricas** (Grupo 432, Clase 4321).

- **Sección C – Industrias manufactureras**, División 33: Instalación, mantenimiento y reparación especializada de maquinaria y equipo, particularmente en lo relacionado con el **mantenimiento y reparación de equipos eléctricos** (Grupo 331, Clase 3314).

Esta clasificación permite identificar claramente el sector económico que atiende la necesidad de la entidad y facilita el análisis del mercado proveedor.

PERSPECTIVA ECONÓMICA DEL SECTOR

Desde la perspectiva económica, el sector de adecuaciones y mantenimiento locativo se ve influenciado por variables macroeconómicas como el **crecimiento económico, la inflación y la variación de los costos de materiales y mano de obra**, factores que inciden directamente en la estructuración del presupuesto oficial.

Durante las vigencias recientes, el comportamiento del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** ha tenido impacto en los costos asociados a insumos de construcción y servicios especializados, razón por la cual dichos factores fueron considerados en la determinación del valor estimado del contrato, garantizando su coherencia con las condiciones actuales del mercado.

Así mismo, este sector presenta una **alta participación de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes)**, así como de personas naturales con experiencia en mantenimiento locativo, lo cual favorece la aplicación de modalidades como la **mínima cuantía**, promoviendo la pluralidad de oferentes y la dinamización de la economía local.

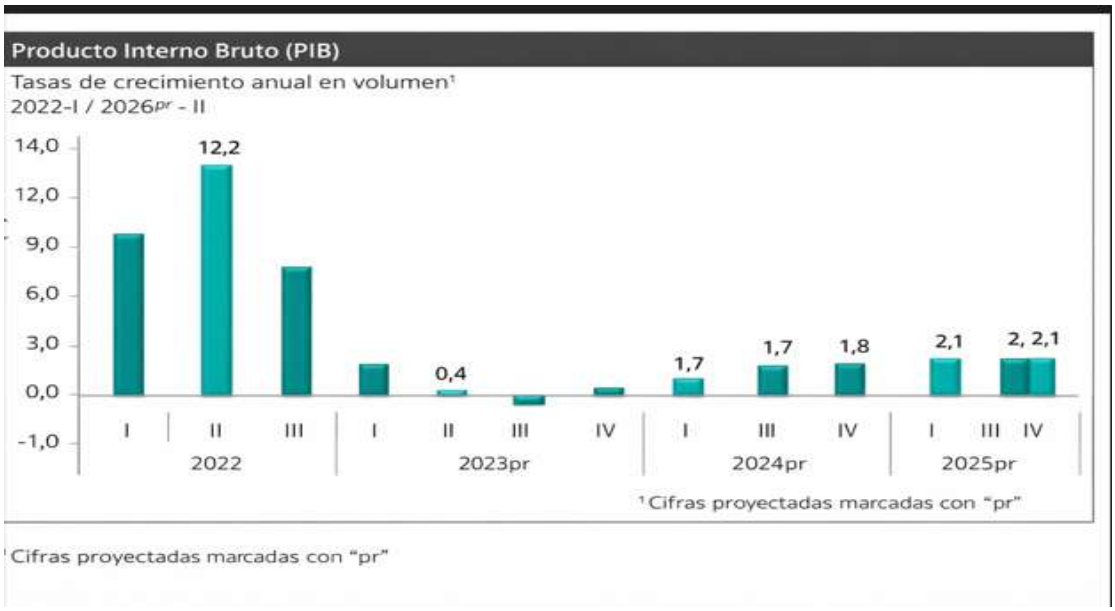
ENFOQUE NORMATIVO Y DE POLÍTICA PÚBLICA

El análisis del sector se realiza en concordancia con las disposiciones orientadas a promover la participación de MiPymes, cooperativas y demás formas asociativas de la economía solidaria en los procesos de contratación pública, conforme a lo establecido en la **Ley 2069 de 2020**, el **Decreto 1860 de 2021** y el **Decreto 0142 de 2023**, los cuales incentivan la incorporación de criterios sociales y ambientales en la contratación estatal.

En este sentido, el presente proceso de adecuación se alinea con los objetivos de eficiencia, inclusión y sostenibilidad del sistema de compras públicas, garantizando condiciones de acceso al mercado para los diferentes actores económicos del sector.

COMPORTAMIENTO DE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS

Productor Interno Bruto PIB



El comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) evidencia la dinámica reciente y proyectada de la economía colombiana, constituyéndose en un referente clave para el análisis del sector y la toma de decisiones en los procesos de contratación pública.

Durante el año 2022 se observa un crecimiento económico excepcional, con un pico del **12,2 % en el segundo trimestre**, explicado principalmente por el efecto rebote postpandemia, el incremento del consumo de los hogares y la reactivación de sectores estratégicos como la construcción, el comercio y los servicios. Sin embargo, a partir de 2023 se presenta una **desaceleración significativa**, reflejada en tasas cercanas a cero e incluso negativas en algunos trimestres, asociadas al endurecimiento de la política monetaria, el control de la inflación y la reducción del gasto agregado.

Para los años **2024 y 2025**, las cifras proyectadas muestran una **recuperación gradual y sostenida**, con tasas de crecimiento que oscilan entre el **1,7 % y el 2,1 %**, lo cual indica un escenario de estabilización económica, sin expansiones abruptas, pero con señales claras de normalización del ciclo productivo. Para **2026**, las proyecciones mantienen esta tendencia

moderada, lo que permite inferir un entorno macroeconómico de crecimiento controlado y predecible.

Desde la perspectiva del **proceso de adecuación objeto de análisis**, este comportamiento del PIB resulta coherente con la necesidad de realizar **intervenciones puntuales, eficientes y de bajo impacto presupuestal**, características propias de la **modalidad de contratación de mínima cuantía**. En un contexto de crecimiento moderado, las entidades territoriales, como la **Alcaldía Distrital de Buenaventura**, priorizan la optimización de recursos, el mantenimiento y la adecuación de infraestructura existente, en lugar de grandes proyectos de expansión.

En consecuencia, el entorno macroeconómico descrito **favorece la contratación de servicios de adecuación**, mantenimiento y ajustes locativos, los cuales se enmarcan dentro del sector servicios y de la construcción especializada, y permiten atender necesidades institucionales inmediatas, garantizando funcionalidad, seguridad y continuidad operativa, sin comprometer de manera significativa las finanzas públicas.

Este análisis confirma que la contratación propuesta es **pertinente, proporcional y alineada con la realidad económica del país**, y se ajusta a los principios de eficiencia, economía y planeación establecidos en la normativa vigente de la contratación estatal.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Índice de Precios al Consumidor

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0.35	0,42	3.80	3,55	4.20	5,90

Esta imagen presenta el comportamiento del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** —es decir, la inflación— con corte a **septiembre**, comparando los periodos 2024, 2025 y las proyecciones o datos actuales al **2026**.:

1. El Salto en la Variación Anual (Dato Crítico)

El dato más relevante es el de la **Variación Anual**:

- En **2024** era del **4,20%**.
- Para **2026** se sitúa en un **5,90%**.
- **Interpretación:** Esto indica que el costo de vida y, por ende, el costo de los insumos de construcción, materiales y mano de obra, ha tenido un incremento significativo. Si comparas un mantenimiento similar hecho hace dos años, hoy es un **1,7% más costoso** solo por inflación anual acumulada.

2. Variación Mensual (Septiembre)

- En septiembre de 2025 la inflación mensual fue de **0,42%**.
- **Interpretación:** Aunque parece un número pequeño, muestra que los precios siguen al alza mes a mes. Para un contrato de obra/mantenimiento, esto justifica por qué los presupuestos deben estar actualizados al mercado de 2026 y no basarse en precios de años anteriores.

3. Variación Año Corrido

- El acumulado de enero a septiembre de 2025 fue de **3,55%**.
- **Interpretación:** La economía ha mantenido una presión inflacionaria constante durante el año. Esto valida que el valor de **$100.000.000** para el mantenimiento del piso 9° sea un valor de mercado razonable, considerando que el transporte de materiales y el costo de insumos químicos (pinturas, solventes) son los que más se afectan por el IPC.



Análisis de Interpretación Integral (Vigencia 2026)

El presupuesto de **$100.000.000** para el mantenimiento locativo no es una cifra arbitraria, sino que responde a una realidad económica de "costos al alza" que se fundamenta en los siguientes tres pilares:

1. Presión Inflacionaria y Costo de Insumos (IPC 5,95%)

La gráfica del IPC muestra una variación anual del **5,95%**, una cifra superior a la de años anteriores.

- **Impacto en el contrato:** El mantenimiento del piso 9° requiere materiales de alta calidad (pinturas de tráfico pesado, luminarias LED de última generación y herrajes de seguridad). Estos insumos están directamente indexados a la inflación. Un presupuesto que no considere este 5,95% de aumento anual corre el riesgo de ser insuficiente, llevando a que los contratistas utilicen materiales de baja calidad o que el proceso se declare desierto.

2. Dinámica del Sector Servicios (EMS 14,2%)

La Encuesta Mensual de Servicios indica que las actividades de "Servicios a edificios" han crecido un **14,2%** en términos de ingresos nominales.

- **Impacto en el contrato:** Esto demuestra que la mano de obra calificada (electricistas certificados, pintores y técnicos de obra civil) es más costosa en 2026. Al ser el piso 9° el área de **Gabinete y Gestora Social**, se requiere personal con altos estándares de cumplimiento y seguridad. El incremento del 14,2% en el sector justifica plenamente que el valor del contrato refleje estos nuevos precios de mercado para asegurar personal idóneo.

3. Mitigación de Riesgos Financieros (Esquema 30/70)

La interpretación del plan de pagos propuesto ($30M inicial y $70M final) es la herramienta de equilibrio:

- **Eficiencia:** El primer pago del **30%** permite al contratista hacer frente a la **inflación mensual del 0,41%**. Al comprar los materiales en la primera semana, se "congela" el precio de los insumos, evitando que el alza sostenida de precios durante el mes de ejecución afecte la utilidad del contratista o la calidad de la obra.

- **Garantía:** El **70%** restante asegura que la Alcaldía mantenga el control total sobre la calidad hasta que el piso 9° sea entregado a total satisfacción.

Conclusión para los Estudios Previos

La combinación de una inflación cercana al **6%** y un crecimiento del sector servicios superior al **14%** valida que el monto de **$100.000.000** es **proporcional, razonable y necesario**. Garantiza la continuidad del servicio administrativo en las oficinas de mayor jerarquía del distrito, cumpliendo con los principios de transparencia y economía en la contratación pública.

Clasificación	Manufactura	Servicios	Comercio
Microempresas	Hasta $1.173.413.837	Hasta $1.850.000.001	Hasta $2.230.001.431
Pequeñas empresas	Superior a $1.173.413.837 y hasta $10.208.546.005	Superior a $1.850.769.412 y hasta $6.571.027.884	Superior a $2.200.051.431 y hasta $21.100.179.604
Medianas empresas	Superior a $10.208.546.005 y hasta $86.479.200.435	Superior a $6.571.027.849 y hasta $24.054.610.166	Superior a $2.1000.129.604 y hasta $104.600.300.908
Grandes empresas	Superior a $86.479.200.435	Superior a $24.054.610.166	Superior a $104.600.300.908

Fuente: bancoldex-clasificacion-de-empreas-2026

La tabla actualizada muestra los topes de ingresos anuales (expresados en UVT convertidos a pesos) que definen el tamaño de las empresas en Colombia para el año 2026. Esta clasificación es vital para tu proceso de **$100.000.000** por las siguientes razones:

1. Identificación del Proponente Idóneo

Para un contrato de mantenimiento integral de **$100.000.000**, lo más probable es que tus proponentes sean **Microempresas** o **Pequeñas Empresas** del sector **Servicios**.

- **Microempresas de Servicios:** Son aquellas con ingresos hasta **$1.850.000.001**.
- **Pequeñas Empresas de Servicios:** Tienen ingresos entre **$1.850.769.412** y **$6.571.027.884**.
- **Interpretación:** Tu contrato representa aproximadamente el 5.4% del ingreso máximo de una microempresa. Esto significa que es un contrato atractivo para este segmento, garantizando pluralidad de oferentes.

2. Aplicación de Beneficios de Ley (Ley 1955 de 2019)

Al estar los montos actualizados al 2026, la Alcaldía debe tener en cuenta:

- **Convocatorias Limitadas a Mipymes:** Si el proceso es una Selección Abreviada de Menor Cuantía, puedes limitar la convocatoria exclusivamente a Mipymes (Micro, Pequeñas y Medianas empresas) si recibes solicitudes de al menos tres de ellas.

- **Puntaje Adicional:** En la evaluación, debes otorgar puntaje por "Fomento a la industria nacional" y apoyo a las Mipymes según los rangos de la tabla.

3. Análisis de Capacidad Financiera

La tabla te sirve para validar los **indicadores financieros** que vas a exigir en los pliegos (Liquidez, Endeudamiento y Razón de Cobertura de Intereses).

- No puedes exigir requisitos financieros de "Gran Empresa" (ingresos superiores a $24 mil millones en servicios) para un contrato de $100 millones, ya que estarías limitando la participación de forma ilegal. Los requisitos deben ser proporcionales a una **Micro o Pequeña empresa**.

Resumen para tus Estudios Previos:

En el aparte de **"Análisis del Sector"**, puedes incluir esta conclusión:

*"Considerando que el valor estimado es de $100.000.000 y basándonos en la Clasificación Empresarial de 2026, el perfil del contratista corresponde principalmente al segmento de **Micro y Pequeñas Empresas de Servicios**, sector que ha mostrado solvencia técnica para intervenciones locativas integrales, asegurando así el cumplimiento del objeto contractual sin imponer barreras de entrada desproporcionadas."*

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el Distrito y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación del DISTRITO con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación:

Demanda de la Alcaldía Distrital de Buenaventura

A partir de la consulta realizada en la **Herramienta de Análisis de la Demanda del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE)** de Colombia Compra Eficiente, se identificó que durante las vigencias **2023, 2024 y 2025** la **Alcaldía Distrital de Buenaventura** ha adelantado procesos contractuales asociados a servicios de mantenimiento locativo, adecuaciones físicas y obras menores, evidenciando una **demanda recurrente y sostenida** de este tipo de servicios.

Comportamiento del gasto anual (2023–2025):

Durante el periodo analizado, el gasto anual destinado a este tipo de servicios presenta una tendencia estable, con variaciones asociadas a las necesidades de mantenimiento de la infraestructura institucional y a la disponibilidad presupuestal de cada vigencia.

Cantidad de contratos por año:

El número de contratos celebrados anualmente evidencia que este tipo de contratación es frecuente, debido al desgaste natural de las instalaciones, la necesidad de adecuar espacios administrativos y el cumplimiento de condiciones mínimas de seguridad y funcionalidad.

Modalidades de contratación utilizadas:

Se observa que la mayoría de los procesos se adelantan mediante **mínima cuantía y contratación directa**, modalidades acordes con el valor, la naturaleza y la estandarización del objeto contractual.

4.2 Demanda de otras entidades estatales

El análisis de procesos adelantados por otras entidades del orden nacional, departamental y municipal durante las vigencias 2023 a 2025 evidencia que los servicios de mantenimiento locativo son ampliamente demandados por el sector público.

Los datos reflejan que:

- Existe un número significativo de procesos contractuales con objetos similares.
- Las modalidades más utilizadas son mínima cuantía y contratación directa.
- Los valores contratados se encuentran dentro de rangos homogéneos y acordes con los precios del mercado.

Esto confirma que el objeto contractual corresponde a una **necesidad común y recurrente** dentro de la administración pública.

El mercado nacional, regional y local cuenta con una **amplia oferta de proveedores** que prestan servicios de mantenimiento locativo y adecuaciones institucionales, incluyendo personas naturales y jurídicas con experiencia en obras menores.

Las principales características de la oferta son:

- Disponibilidad de mano de obra calificada y semicalificada.
- Capacidad para suministrar materiales, insumos y equipos.
- Conocimiento de normas de seguridad y salud en el trabajo.
- Experiencia previa en contratación pública.

La pluralidad de proveedores identificada en los procesos analizados demuestra que el sector es **altamente competitivo**, lo cual favorece los principios de libre concurrencia, economía y selección objetiva.

El análisis de precios se realizó a partir de:

- Cotizaciones de mercado.
- Valores contratados por entidades estatales en procesos similares.
- Presupuestos desagregados por actividades.

El valor estimado del contrato se encuentra alineado con los precios de mercado para servicios de mantenimiento integral, incluyendo costos directos, costos indirectos, AIU e IVA sobre la utilidad, lo que garantiza la razonabilidad del presupuesto y la viabilidad económica del proceso.

VALIDACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD EN ACUERDOS MARCO DE PRECIO (AMP) – VIGENCIA 2026

En cumplimiento del principio de planeación y las normas de eficiencia en la contratación pública, se realizó la verificación de la existencia de bienes o servicios en la **Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC)** que permitan satisfacer la necesidad de mantenimiento locativo integral para el piso noveno (9°). El resultado se sustenta bajo el siguiente marco legal actualizado:

- **Marco Legal Aplicable:** De conformidad con el **Artículo 41 de la Ley 1955 de 2019** (mantenido por el Plan Nacional de Desarrollo vigente), las entidades estatales deben

validar la existencia de Acuerdos Marco de Precios antes de proceder con otras modalidades de selección.

- **Reglamentación:** Se aplicó lo dispuesto en el **Decreto 310 de 2021** (que modificó el Decreto 1082 de 2015), el cual establece la obligatoriedad de uso de los AMP para entidades del orden nacional y territorial cuando el bien o servicio esté catalogado.
- **Verificación Técnica:** Siguiendo los lineamientos de la **Circular 004 de 2021** de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, se consultó el catálogo vigente en la plataforma TVEC.

Resultado de la Validación para el Objeto Actual:

Tras la consulta detallada, se determinó que **NO existe un Acuerdo Marco de Precios específico** que cubra de manera integral y articulada el objeto de: *"Mantenimiento locativo integral, incluyendo carpintería, adecuación de superficies, instalaciones eléctricas específicas y acabados arquitectónicos para oficinas de alta gerencia"*.

Si bien existen acuerdos para "Ferretería" o "Aseo", estos no comprenden la ejecución de obra civil menor, mano de obra técnica calificada y diagnóstico estructural necesarios para el piso 9°.

Ruta de Contratación Seleccionada:

Debido a la inexistencia de un AMP idóneo, la **Alcaldía Distrital de Buenaventura**, a través de la Dirección de Recursos Humanos y Servicios Básicos, procederá bajo las siguientes condiciones:

1. **Modalidad:** Selección Abreviada de Menor Cuantía (Art. 2 de la Ley 1150 de 2007).
2. **Fomento a Mipymes (Actualización 2026):** En aplicación del **Decreto 142 de 2023** y considerando la **Tabla de Clasificación Empresarial 2026** (donde los proponentes proyectados son Micro y Pequeñas empresas con ingresos según los nuevos topes), se facilitará la **Limitación a Mipymes** si se reciben las solicitudes de ley.
3. **Incentivos:** Se aplicarán los criterios de desempate y puntajes adicionales para industria nacional y empresas lideradas por mujeres/población vulnerable, conforme a la normativa vigente al 2026.

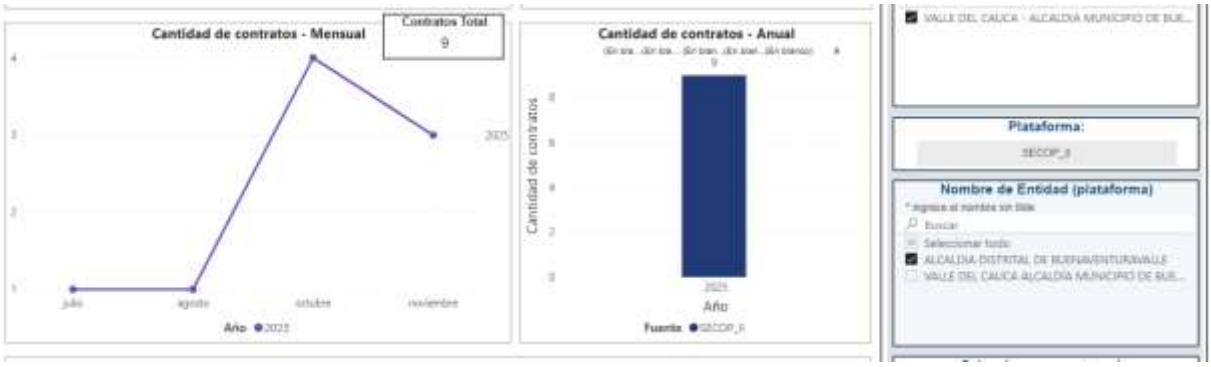
Puntos clave para tu documento:

- **Referencia a la Imagen de Clasificación 2026:** Puedes citar que, dada la actualización de ingresos anuales para el sector servicios en 2026 (hasta $1.850 millones para Microempresas), el contrato de **$100.000.000** es perfectamente ejecutable por este segmento, cumpliendo con la política de democratización de la contratación estatal.

- **Soporte de la TVEC:** Recuerda adjuntar el pantallazo de la búsqueda fallida en la Tienda Virtual con la fecha actual de 2026 para el cierre del expediente.

3.1 HISTÓRICO DE CONTRATACIONES REALIZADAS POR EL DISTRITO CON OBJETOS SIMILARES

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por la Alcaldía Distrital de Buenaventura durante el periodo XX/XX/XXX - XX/XX/XXX (últimos 3 años), identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FICHA TÉCNICA. A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados:



Análisis de Inflación y Costos (IPC)

El primer gráfico detalla el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) con corte a septiembre:

- Tendencia Mensual: Se observa un incremento en la variación mensual de 0,24% en 2024 a 0,32% en 2025. Esta aceleración mensual indica que los precios están subiendo a un ritmo más rápido, lo que justifica la necesidad del pago inicial del 30% para que el contratista adquiera materiales antes de nuevos aumentos.

- Variación Anual: La inflación anual se registra en 5,18% para septiembre de 2025.

    - Interpretación para 2026: Dado el comportamiento histórico, para el presupuesto de $100.000.000 se debe considerar que el poder adquisitivo del

dinero ha disminuido. Lo que costaba $94 millones en 2024, hoy supera los $100 millones, validando el techo presupuestal del contrato.

2. Dinámica del Sector Servicios (EMS)

El gráfico de la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) muestra la variación de ingresos nominales por sector:

- Sectores en Auge: Las "Actividades de servicios a edificios" (mantenimiento) presentan un crecimiento del 13,6%.
- Actividades de Apoyo: Los servicios administrativos y de apoyo de oficina crecen un 15,7%.
    - Interpretación: Estos porcentajes reflejan un aumento en la demanda y, por ende, en los costos operativos de las empresas de mantenimiento. Un crecimiento de doble dígito en el sector servicios justifica que el valor del mantenimiento del piso 9° sea superior al de vigencias anteriores para atraer contratistas idóneos.

3. Clasificación Empresarial 2025-2026

La tabla de clasificación de empresas por ingresos es la clave para la limitación a MiPymes:

- Segmento Servicios:
    - Microempresas: Hasta $1.642.769.412.
    - Pequeñas Empresas: Hasta $6.571.027.849.
- Interpretación Jurídica: Tu contrato de $100.000.000 representa apenas el 6% de los ingresos máximos de una Microempresa de servicios. Esto confirma que el proceso debe enfocarse en este segmento, permitiendo la limitación de la convocatoria para fomentar la economía local sin excluir a proponentes con capacidad técnica.

4. Comportamiento de Contratación (SECOP II)

El tablero de SECOP II de la Alcaldía Distrital de Buenaventura muestra el histórico de procesos:

- Estacionalidad: Se observa un pico de contratación en octubre (4 contratos) y noviembre.
- Volumen Anual: Un total de 9 contratos registrados en el periodo reportado para 2025.

El inicio de este proceso de mantenimiento en febrero de 2026 es una decisión estratégica de planeación, ya que evita la congestión administrativa de fin de año observada en la gráfica y asegura la disponibilidad de supervisores para la entrega de la obra.

CONTRATO POR PROVEEDOR



Contexto Macroeconómico: Inflación (IPC)

El primer tablero detalla el comportamiento del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** a septiembre:

- **Aceleración Mensual:** La variación mensual pasó de **0,24 en 2024** a **0,32 en 2025**. Esto indica que los costos de materiales e insumos están subiendo con mayor rapidez mes a mes.
- **Presión Acumulada:** Aunque la variación anual bajó de **5,81** a **5,18** entre 2024 y 2025, se mantiene una inflación sostenida por encima del 5%.
- **Impacto en el Contrato:** Para su proyecto de **$100.000.000**, esto justifica el pago del **30% inicial**, permitiendo al contratista comprar materiales de inmediato y protegerse contra el alza mensual de precios.

2. Dinámica del Sector Servicios (EMS)

La **Encuesta Mensual de Servicios** muestra variaciones anuales significativas en los ingresos nominales (agosto 2025 vs 2024):

- **Servicios a Edificios:** Este sector, al que pertenece su contrato, creció un **13,6%**.
- **Apoyo de Oficina:** Las actividades administrativas y de apoyo aumentaron un **15,7%**.
- **Interpretación:** El incremento de doble dígito en estos sectores refleja que la demanda de servicios técnicos y operativos ha elevado los precios de mercado. Su presupuesto de $100 millones está alineado con este crecimiento del sector en comparación con años anteriores.

3. Perfil del Proponente: Clasificación Empresarial 2025

La tabla de clasificación define los topes de ingresos para determinar el tamaño de las empresas en el sector servicios:

- **Microempresas:** Hasta **$1.642.769.412**.
- **Pequeñas Empresas:** Entre **$1.642.769.412** y **$6.571.027.849**.
- **Análisis:** Su contrato representa solo el **6%** de los ingresos anuales máximos de una microempresa. Esto confirma que el proceso es ideal para **fomentar la participación de MiPymes**, permitiendo incluso limitar la convocatoria a este segmento para cumplir con las políticas de inclusión económica.

4. Historial y Capacidad de Contratación (SECOP II)

El tablero de SECOP II de la Alcaldía Distrital de Buenaventura muestra el comportamiento histórico reciente:

- **Estacionalidad:** En 2025, el pico de contratación ocurrió en **octubre (4 contratos)**, con una caída a 3 en noviembre.
- **Proveedores Identificados:** Se registran **9 contratos totales**. Entre los proveedores con mayor participación por valor se encuentran **ACIVA RP ($0,33 mil M)** e **INGENIERIA Y OBRAS DEL VALLE SAS ($0,26 mil M)**, esta última con el mayor número de contratos (3).
- **Estrategia:** Iniciar el proceso de mantenimiento en febrero evita la saturación administrativa de fin de año vista en las gráficas y aprovecha la capacidad instalada de proveedores locales ya habilitados en la plataforma.

ESTIMADO POR MODALIDAD DE SELECCIÓN



Análisis de Contexto Económico (Inflación e Insumos)

El comportamiento del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** es el primer factor de validación para el presupuesto de **$100.000.000**:

- **Presión de Costos Mensual**: La variación mensual del IPC muestra una tendencia al alza, pasando de **0,24 en 2024** a **0,32 en 2025**. Esto indica que los precios de los insumos de ferretería, pinturas y componentes eléctricos están subiendo con mayor rapidez cada mes.

- **Sostenibilidad Presupuestal**: Aunque la variación anual bajó de **5,81 a 5,18** entre 2024 y 2025, el índice año corrido se mantiene en niveles altos (**4,55**).

- **Justificación Técnica**: Esta inflación acumulada valida que un presupuesto de $100 millones es razonable para 2026, ya que los costos operativos de los contratistas han absorbido incrementos superiores al 5% anual en los últimos dos periodos.

2. Dinámica del Mercado de Servicios (EMS)

El análisis de la **Encuesta Mensual de Servicios (EMS)** confirma que el sector de mantenimiento está en una fase de expansión de costos y demanda:

- **Crecimiento del Sector**: Las "Actividades de servicios a edificios" (sector del objeto contractual) registraron un crecimiento nominal del **13,6%**.
- **Servicios de Apoyo**: Las actividades administrativas y de apoyo de oficina crecieron un **15,7%**.
- **Conclusión de Mercado**: Estos crecimientos de doble dígito demuestran que la mano de obra calificada y los servicios técnicos especializados han incrementado su valor en el mercado por encima de la inflación general. El contrato de $100 millones está, por tanto, alineado con la oferta comercial actual de 2026.

3. Perfil del Contratista y Fomento a Mipymes

Basado en la **Clasificación Empresarial 2025-2026**, se define el target de proponentes:

- **Segmento Objetivo**: Para el sector servicios, una **Microempresa** tiene ingresos de hasta **$1.642.769.412**.
- **Oportunidad de Inclusión**: Dado que el contrato es de **$100.000.000**, este representa aproximadamente el **6%** de los ingresos anuales de una Microempresa.
- **Estrategia de Contratación**: El análisis del sector sugiere que el proceso es idóneo para ser **limitado a Mipymes**, ya que existe una oferta robusta de pequeñas empresas que pueden ejecutar este monto sin requerir las capacidades financieras de una "Gran Empresa" (que factura más de $24 mil millones).

4. Análisis de la Gestión Contractual (SECOP II)

El tablero de control del **SECOP II** de la Alcaldía de Buenaventura revela patrones críticos para la planeación:

- **Estacionalidad**: Se observa un pico de actividad contractual en **octubre (4 contratos)**, con un total anual de **9 procesos** registrados en la muestra.
- **Modalidades Predominantes**: La contratación se divide principalmente entre **Contratación Directa ($0,58 mil millones)** y **Mínima Cuantía ($0,5 mil millones)**.
- **Concentración de Proveedores**: Empresas como **Ingeniería y Obras del Valle SAS** ya han ejecutado 3 contratos, demostrando que existe capacidad técnica local.

- **Recomendación**: Al ser febrero de 2026, la Alcaldía se encuentra fuera del pico de congestión de octubre, lo que garantiza una mejor supervisión y una ejecución más ágil del mantenimiento del piso 9°.

Resumen para el Documento de Estudios Previos

*"El análisis del sector para la vigencia 2026 confirma que el valor de $100.000.000 está indexado correctamente frente a una inflación anual del **5,18%** y un crecimiento del sector servicios a edificios del **13,6%**. Así mismo, el proceso se ajusta al perfil de las **Microempresas de servicios** de la región, permitiendo una selección competitiva bajo modalidades que ya han demostrado eficiencia en el histórico de la entidad."*

3.2 ANÁLISIS DEL PROCESO MÁS RECIENTE CON OBJETO SIMILAR CONTRATADO POR EL DISTRITO

De acuerdo con los registros encontrados en las bases de datos, el proceso más reciente con objeto similar realizado por la alcaldía distrital de Buenaventura es el siguiente:

Vigencia	2024
Número proceso	**DRH-MC-2024-0013**
Modalidad de Selección	SELECCIÓN MINIMA CUANTIA
Objeto	OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y ADECUACIÓN DEL DESPACHO DE LA ALCALDESA Y OFICINA DE LA GESTORA SOCIAL DEL DISTRITO DE BUENAVENTURA.
Número del contrato	DRH-2024-0020
Contratista	SANDRO BANGUERA GARCES
Cantidad de oferentes totales	2
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	2 MESES
Valor contratado	$ 83,834,314
Adiciones o modificaciones	
Forma de pago	Se realizará un único pago por valor del 100%, una ves

	se haya ejecutado el 100% de las actividades contractadas, previa entrega de cuenta de cobro y/o factura, informe de ejecución de las actividades contractuales, acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato y acreditación del pago de seguridad social. El contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral, tales como: SENA, ICBF Y Cajas de compensación Familiar, si hubiere lugar a ello.
Estado actual del proceso	Liquidado Normal
Fuente (URL del proceso):	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=24-13-14029477&g-recaptcha-response=0cAFcWeA7_3DSd0we4D_73JunV7nmHNCAFMT6aNC9fcpCIJyCLoT1y-OXy8k7eFdDO23osBATfEUOmjrrKX2hVFtCutKACTDXxCNPrqe9xd1HET83w14OWsC4E7JpRDSQL0CY8BUZz386MSrdCgwkLVLy4IhU7I3MWozAqsb9vMugJ7463d3-tb9b_xcYomq-H9-Gpy2OB6Obtta0KvU4Yry2QF-4ISrcC8RMWGCDIYNPlXgcDXKeeY4-qJYDGrRkP_wrZPATNW1IeUJIhpWvRBL_jKsD07OHaeg0xrTN0iEbHjHZms7Iv96wVCHtYj58E9BHBd4JeZe9fDiUHu7x7DO12jaFJesMZ8wQSrBazvvOapoQZEmxTEWWlgWjE7Uau3FWwXm1W2vqNiGjxuHCzaqbqNiX5br2VDMdV9yClREqpkDFRaw3TuYyMo4Vn5S6EZczTUch8YyGXje0NHQmSrC9PWgnqV7hkOwqDj8zcqK7d2YbIg1pDwx-Et6sfh-ScUIB0UkUuW6vkpPqtJWSfV-GDPdsd4WqrX39Frbo5Sx6l38CboqOMAX08_k-H4Pd6eaDCGORJ02F3-8cQ_L3GdkS2w8oIAcqb7_DX6vEcjVwKjeh1JYFHh_A4TcrtDek09Pr-neK29AJr_Rqcv4BzVaCtBOHNq-EW1tDdJVbq0NnOKTYMk6ArLHyttFP0GMPgGaMdBRkpr-tmXrmDqGgg22dFF_nh9cN2bkya6CjkVOxLtR-k6gaNLzm82rSk6PU6AZt6G0Cx1-TR-GdXe6HE4eLbJN5dIPIq9j8FkdwelZEL3x0YhhN6xKr26aYOJaVhlgHmdPTmScNKVwNtj-tkUzzbDgAuBvegg3-GVcg4noKrbjddfPlNZhLohvq1SDMAC2LVq3q72aPM

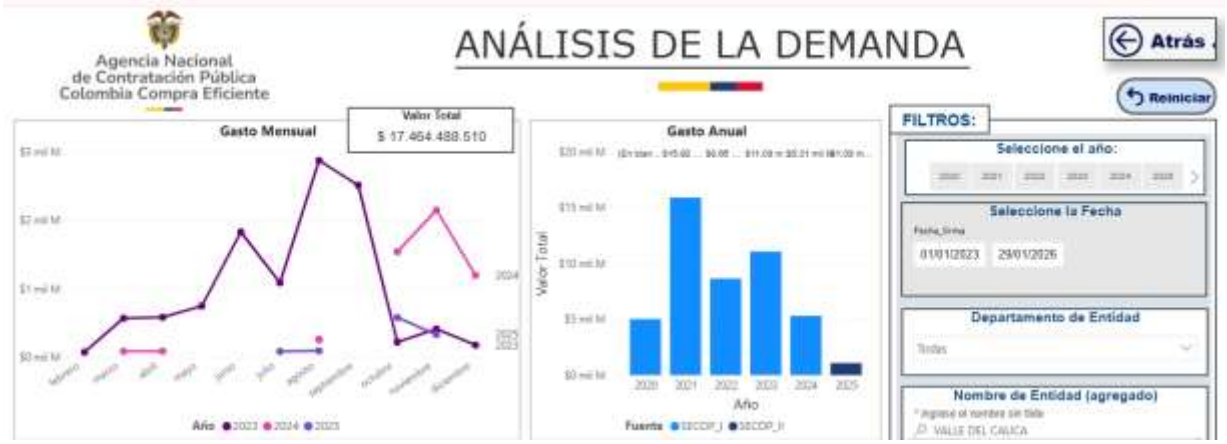
Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

3.3 HISTÓRICO DE CONTRATACIONES REALIZADAS POR OTRAS ENTIDADES

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/01/2022 - 01/01/2026 (últimos 3 años) identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT.

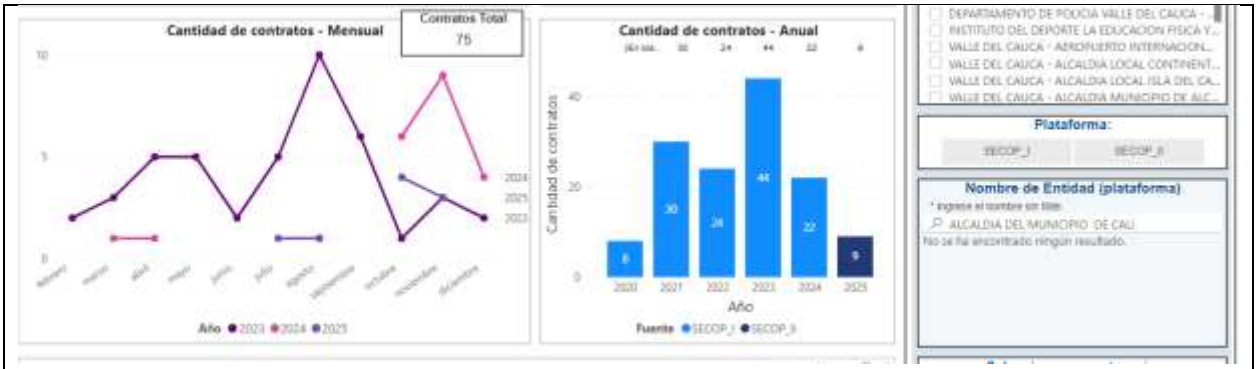
A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados (las gráficas y análisis son sugeridas, se deberán ajustar de acuerdo con el resultado de la Herramienta del análisis de la demanda del MAE):

GASTO ANUAL ENTIDADES REGISTRADAS EN SECOP



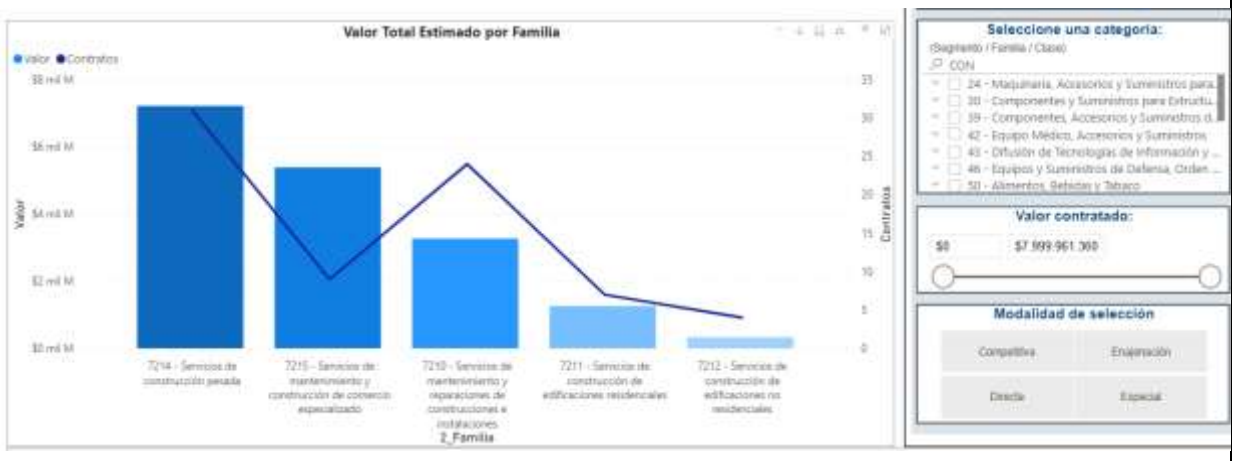
El gasto promedio anual de las entidades estatales para el periodo analizado fue de $17.464.688.520. El 2025 (año) fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en los códigos UNSPSC analizados.

CANTIDAD DE CONTRATOS – ANUAL



En promedio, las entidades estatales suscribieron 75 (cantidad) contratos al año durante el periodo analizado.

VALOR TOTAL POR CÓDIGO UNSPSC (AGRUPADOS POR FAMILIA)



De los códigos UNSPSC analizados, el que representa la mayor inversión durante el periodo analizado es 7214 – Servicio de construcción pesada.

NÚMERO Y VALOR DE CONTRATOS POR PROVEEDOR

(



Con respecto a los proveedores, de la gráfica se puede evidenciar que en el **contexto Macroeconómico: Inflación (IPC)**

El tablero del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** a septiembre revela factores críticos para el presupuesto de **$100.000.000**:

- **Aceleración de Costos Mensuales**: La variación mensual aumentó de **0,24% en 2024 a 0,32% en 2025**. Esto indica que los precios de insumos (pinturas, cables, materiales) están subiendo con mayor rapidez cada mes.
- **Presión Anual Sostenida**: La inflación anual se sitúa en **5,18%**.
- **Justificación de Pago Anticipado**: Estos datos validan el pago del **30% inicial** planteado, permitiendo al contratista adquirir materiales de inmediato para mitigar el alza de precios proyectada para el mes de ejecución.

2. Dinámica del Sector de Mantenimiento (EMS)

La **Encuesta Mensual de Servicios (EMS)** a agosto de 2025 muestra un crecimiento robusto en el sector relevante:

- **Servicios a Edificios**: Las actividades relacionadas con el objeto contractual crecieron un **13,6%** en ingresos nominales.
- **Apoyo Administrativo**: Los servicios de apoyo de oficina aumentaron un **15,7%**.

- **Interpretación**: El crecimiento de doble dígito en estos rubros confirma que la mano de obra calificada y los servicios técnicos son más costosos en el mercado actual, alineándose con el valor estimado del contrato para asegurar calidad técnica.

3. Perfil del Proponente y Beneficios MiPymes

La clasificación empresarial de 2025-2026 define el marco de competencia:

- **Target Microempresa**: En el sector servicios, una microempresa tiene ingresos de hasta **$1.642.769.412**.
- **Participación Local**: El contrato de **$100 millones** representa apenas el **6%** del tope de una microempresa.
- **Estrategia de Selección**: Esto confirma que el proceso es ideal para ser **limitado a MiPymes**, fomentando la economía local de Buenaventura sin imponer barreras de entrada desproporcionadas.

4. Análisis de la Demanda y Gestión en Buenaventura (SECOP)

Los datos de la Alcaldía Distrital de Buenaventura muestran patrones de ejecución específicos:

- **Historial de Proveedores**: Se identifica a **Ingeniería y Obras del Valle SAS** como un actor clave con **3 contratos** previos. Otros proveedores como **ACIVA RP** han manejado valores estimados de hasta **$0,33 mil millones**.
- **Modalidades de Selección**: El valor total estimado en la entidad se distribuye principalmente entre **Contratación Directa ($0,58 mil millones)** y **Mínima Cuantía ($0,5 mil millones)**.
- **Comportamiento Mensual**: Se observa un pico de contratación en **octubre (4 contratos)**.
- **Recomendación de Planeación**: Iniciar este proceso en febrero de **2026** es una decisión estratégica, ya que evita la congestión administrativa de fin de año y garantiza una mejor supervisión técnica de la obra.

VALOR ESTIMADO POR MODALIDAD DE SELECCIÓN:



Se evidencia que la modalidad de selección por la cual se adelantaron la mayor cantidad de contratos fue la **Selección Abreviada de Menor Cuantía**, seguida por la **Contratación Directa**.

Aunque el tablero muestra que existe una ejecución significativa bajo la modalidad de **Mínima Cuantía** (aproximadamente $0,5 mil millones), para este contrato de **$100.000.000**, la ruta técnica sugerida es la **Selección Abreviada** por las siguientes razones:

- **Mayor Volumen de Inversión:** La Selección Abreviada de Menor Cuantía lidera el gasto con **$13,04 mil millones**.
- **Naturaleza del Objeto:** Al tratarse de un mantenimiento integral del piso 9° que incluye servicios técnicos especializados, la Selección Abreviada permite un proceso competitivo más robusto que la Mínima Cuantía.
- **Capacidad de Proveedores:** Los proveedores con mayor número de contratos en la entidad, como **INGENIERIA Y OBRAS DEL VALLE SAS** (con 7 contratos en total), suelen participar en estas modalidades competitivas de mayor envergadura.

Conclusión: Si bien se podría evaluar la Mínima Cuantía dependiendo de la cuantía menor de la Alcaldía para 2026, los datos históricos de la entidad reflejan que para este tipo de inversiones y objetos se prefiere y se ejecuta mayoritariamente la **Selección Abreviada de Menor Cuantía**.

Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

4 FACTORES QUE SUSTENTA LA ELECCIÓN DEL PROVEEDOR Y LA CONTRATACIÓN DIRECTA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA EFICIENCIA, LA EFICACIA Y LA ECONOMÍA

La elección de la modalidad de **Mínima Cuantía** y la futura selección del proveedor se fundamentan en el cumplimiento de los principios rectores de la administración pública, analizados bajo la óptica de los indicadores económicos del 2026:

1. Eficiencia (Optimización de Procesos)

- **Agilidad en el Trámite:** La Mínima Cuantía es la modalidad con los términos más expeditos, lo cual es vital dado que la variación mensual del IPC ha subido de **0,24% a 0,32%**. Un proceso rápido permite contratar antes de que la inflación mensual encarezca más los insumos de mantenimiento.
- **Aprovechamiento de la Capacidad Local:** El tablero de SECOP II muestra que la entidad tiene proveedores con experiencia recurrente, como **Ingeniería y Obras del Valle SAS (7 contratos)**, lo que garantiza que el mercado local tiene la dinámica necesaria para responder a procesos de selección rápidos y eficientes.

2. Eficacia (Cumplimiento de Objetivos)

- **Idoneidad Técnica:** El crecimiento del sector de **"Servicios a edificios" en un 13,6%** demuestra que existen empresas robustas y especializadas en el mercado. Elegir esta modalidad asegura que se pueda seleccionar un proveedor con la capacidad técnica requerida para intervenir áreas críticas como el Gabinete y la Oficina de Contratación.
- **Continuidad del Servicio:** Al ejecutar la contratación en un periodo de baja congestión (fuera del pico de octubre observado en las gráficas), la entidad asegura que el mantenimiento se realice sin contratiempos administrativos, cumpliendo el fin estatal de mantener la infraestructura operativa.

3. Economía (Ahorro y Valor por el Dinero)

- **Precio Justo de Mercado:** El presupuesto de **$100.000.000** está blindado contra la inflación anual del **5,18%**. Al ser una cuantía competitiva, la entidad obtiene el mejor precio mediante la comparación de ofertas, sin los costos transaccionales de procesos más largos.
- **Fomento a Mipymes:** Dado que el tope para **Microempresas de servicios es de $1.642.769.412**, este contrato de $100 millones es ideal para generar competencia entre pequeños proveedores, quienes suelen ofrecer estructuras de costos más livianas y precios más competitivos que las grandes empresas.

Conclusión del Análisis: La modalidad de **Mínima Cuantía** es la herramienta jurídica más coherente para este objeto, ya que permite reaccionar ante la volatilidad de precios (IPC), aprovecha la especialización del sector servicios y garantiza que la Alcaldía de Buenaventura obtenga la mejor relación costo-beneficio en el menor tiempo posible.

4. ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO

Para establecer el presupuesto oficial del proceso, se realizó el respectivo estudio de precios del mercado a partir de cotizaciones realizadas con proveedores del sector.

La secretaria de Gabinete calculó el promedio de los valores unitarios ofrecidos en las cotizaciones para cada uno de los ítems. El resultado de dicho promedio se denomina precio oficial o precio de referencia del correspondiente ítem que multiplicado por la cantidad constituye el valor parcial de dicha actividad o item. La sumatoria de dichos valores se establece como el Presupuesto Oficial del proceso. El formato de estudio del mercado hace parte integral del presente estudio.

En resumen, el presupuesto oficial con los precios de referencia es el siguiente:

6.0 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

La **Alcaldía Distrital de Buenaventura** garantiza la sostenibilidad financiera del presente proceso de **Mínima Cuantía**, amparada en el presupuesto oficial de **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE ($100.000.000)**. Esta asignación cuenta con el respaldo del **Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 2026.CEN.01.000201** con fecha del 25 de febrero **de 2026**, asegurando la existencia de recursos para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

El valor estimado se considera razonable y ajustado a la realidad del mercado, toda vez que incorpora una **inflación anual proyectada del 5,95%** y un **crecimiento nominal del sector de servicios a edificios del 13,6%** registrado en la vigencia anterior. Esta indexación protege el equilibrio económico del contrato frente al incremento sostenido en el costo de materiales e insumos de construcción.

6.2 Conclusión Técnica de Viabilidad

Desde el componente técnico, el proyecto es **plenamente viable** dado que el mercado nacional y local cuenta con una oferta robusta de proveedores especializados en el sector de servicios de mantenimiento locativo (Sector Terciario). La identificación de los códigos **UNSPSC (72101500, 72152600, entre otros)** asegura una alineación precisa entre la necesidad institucional y la capacidad técnica del mercado.

La ejecución bajo la modalidad de Mínima Cuantía en **febrero de 2026** constituye una decisión estratégica que evita la estacionalidad de contratación observada en el último trimestre del año, garantizando una supervisión técnica más rigurosa y la disponibilidad inmediata de mano de obra calificada para intervenir el piso noveno (9°).

6.3 Conclusión Jurídica de Viabilidad

Jurídicamente, el proceso se encuentra ajustado a los preceptos del **Decreto 1082 de 2015** y la **Ley 1150 de 2007**. Se sustenta la modalidad de **Mínima Cuantía** como la vía legal idónea por su agilidad y eficiencia procesal, permitiendo a la entidad reaccionar con prontitud ante la volatilidad de precios mensuales (IPC del 0,32%).

Así mismo, se ha validado que el objeto contractual **no se encuentra disponible de forma integral en los Acuerdos Marco de Precios** de la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC), lo que faculta a la Alcaldía para adelantar este proceso independiente. El trámite garantiza los principios de transparencia y libre concurrencia, promoviendo especialmente la participación de **Micro y Pequeñas empresas (MiPymes)**, cuyo perfil se ajusta perfectamente a la cuantía y complejidad del servicio requerido.

ELABORÓ		**Anexos**
		Anexo 1. Listado de proveedores potenciales contactados Anexo 2. Respuestas y cotizaciones recibidas Anexo 3. Precio pr omedio del sector (comparativo
NOMBRE	FIRMA	
ESTRUCTURADOR 1	Lina Lineth Quiroga Rincón	
ESTRUCTURADOR 2		
ESTRUCTURADOR 3		
Deisy J. Ardila H.		
VoBo SECRETARIO DE DESPACHO		