Superintendencia de Notariado y Registro

ESTUDIO DE SECTOR

OBJETO: DAF-ADM2089. CONTRATAR EL SERVICIO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL (DESINFECCIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESRATIZACIÓN) EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, NIVEL CENTRAL, REGIONALES Y DEMÁS SEDES QUE HACEN PARTE DE LA SNR A NIVEL NACIONAL

DEPENDENCIA SOLICITANTE: DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA – GRUPO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

BOGOTÁ D.C, ABRIL DE 2026

CONTENIDO

1. OBJETO DE ESTUDIO 3
2. ASPECTOS GENERALES 4
2.1. Clasificación del bien o servicio: 4
2.1.1. Clasificación CIIU 4
2.1.2. Código UNSPSC 5
2.2. Contexto económico 6
2.3. Contexto Técnico 12
2.3.1. Registro de Productores y Bienes Nacionales. 13
2.4. Contexto Regulatorio. 14
2.5. Acuerdo Marco de Precios (AMP) o Instrumentos de Agregación de Demanda (IAD) 14
3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA 15
3.1. Herramienta análisis de la demanda de Colombia Compra Eficiente. 15
4. ANÁLISIS DE LA OFERTA 21
4.1. Perfil empresas del sector. 22
4.2. Herramienta análisis de la oferta Colombia Compra Eficiente 23
5. INVESTIGACIÓN DE MERCADO 27
5.1. Documentos técnicos para la realización de investigación de mercado. 27
5.1. Estructuración de la solicitud de información a proveedores: 27
5.2. Cotizaciones Recibidas 28
5.3. Metodología para determinar el presupuesto 31
6. PRESUPUESTO OFICIAL 32

1. OBJETO DE ESTUDIO

El presente Estudio del Sector se elabora en cumplimiento del principio de planeación previsto en la Ley 80 de 1993, que rige la contratación estatal, con el propósito de analizar de manera integral las condiciones de oferta y demanda del mercado relacionado con el objeto contractual, tomando como fundamento la justificación de la necesidad consignada en el estudio previo elaborado por el Grupo de Servicios Administrativos (GSA) de la Dirección Administrativa y Financiera, así como las especificaciones técnicas contenidas en la Ficha de Condiciones Técnicas.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad adelanta el análisis del sector económico y de los posibles oferentes, con el fin de obtener información suficiente, objetiva y verificable que permita estructurar adecuadamente el proceso de selección y definir condiciones acordes con la realidad del mercado.

Este proceso tiene como finalidad la contratar el servicio de saneamiento ambiental en las Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos, nivel central, regionales y demás sedes que hacen parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de salubridad, prevenir la proliferación de vectores y agentes contaminantes y mitigar riesgos que puedan afectar la salud de los servidores públicos, contratistas y usuarios de la entidad.

El presente análisis se realiza con el propósito de mitigar riesgos asociados a la ejecución contractual, promover la transparencia y asegurar que la selección del contratista responda a criterios objetivos previamente definidos, en armonía con los principios de economía, responsabilidad, transparencia y selección objetiva que orientan la contratación pública.

El presente documento le permitirá a la Superintendencia de Notariado y Registro:

- **Comprender las variables económicas que impactan en la prestación del servicio requerido:** En el apartado de aspectos generales del mercado se sintetizan las variables económicas que pueden impactar tanto los costos de contratación del servicio como el desarrollo y ejecución del contrato que se pueda generar producto del análisis de la necesidad como de los resultados del estudio de sector.
- **Sintetizar y analizar las formas como se adquiere el servicio requerido:** El análisis de la demanda lo integra tanto el análisis del comportamiento histórico como la revisión de contrataciones similares realizadas por otras entidades.
- **Conocer las empresas del Sector:** En el análisis de la oferta se presentan las características esenciales de las empresas en el sector, identificando aquellas con la capacidad de satisfacer la necesidad de contratación.
- **Analizar variables financieras y técnicas:** Permite el análisis detallado de variables financieras y técnicas, proporcionando elementos para la determinación de los requisitos habilitantes. El análisis de estos elementos le permite a la Superintendencia de Notariado y Registro garantizar que las empresas que pretendan participar en el proceso de selección cuentan con la experiencia y se garantice la pluralidad de oferentes.
- **Analizar los precios de mercado y establecer el presupuesto de la presente necesidad**: mediante la investigación de mercado que adelantó la Superintendencia de Notariado y Registro se da cumplimiento a este objetivo.

El cumplimiento de cada uno de los objetivos detallados previamente y el análisis en su conjunto se realizan con el propósito de obtener la mejor oferta y seleccionar el contratista idóneo para suplir las necesidades de la Superintendencia de Notariado y Registro, mitigando el riesgo de incumplimiento.

2. ASPECTOS GENERALES

2.1. Clasificación del bien o servicio:

Para efectos del presente Estudio del Sector, se realiza la clasificación del servicio objeto de contratación con el fin de ubicarlo dentro del contexto económico correspondiente y facilitar el análisis de las variables de oferta y demanda.

De acuerdo con la clasificación general de las actividades económicas, el servicio de saneamiento ambiental se enmarca en el sector terciario o de servicios, el cual comprende aquellas actividades orientadas a la prestación de servicios que contribuyen al funcionamiento de la economía y al bienestar de la población.

En este sentido, el servicio objeto del presente análisis corresponde a actividades relacionadas con el control de plagas, desinfección y saneamiento ambiental, las cuales son prestadas por empresas especializadas que operan tanto en el sector público como privado.

Una vez analizada la división según la economía clásica, se puede inferir que el servicio producto del presente análisis del sector, se encuentra enmarcado en el sector terciario. A continuación, se realiza el análisis de la clasificación del servicio tomando de referencia tanto la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y la codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC). La presente clasificación permitirá realizar tanto el análisis de las variables económicas como los análisis de demanda y de oferta.

2.1.1. Clasificación CIIU

La Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU, adoptada en Colombia, es un sistema estandarizado que permite clasificar las actividades económicas de acuerdo con la naturaleza de los procesos productivos, facilitando la organización, análisis y comparación de información económica a nivel nacional e internacional.

Este sistema es utilizado para identificar y agrupar las actividades económicas desarrolladas por las empresas, lo cual permite delimitar el sector al que pertenece el servicio objeto del presente proceso, así como orientar el análisis de la oferta y la demanda dentro del mercado.

En el caso del servicio de saneamiento ambiental, las actividades asociadas al objeto contractual se enmarcan dentro de la sección correspondiente a actividades de servicios, específicamente aquellas relacionadas con la limpieza, desinfección y control de plagas en edificaciones e instalaciones.

De acuerdo con lo anterior, el servicio objeto del presente proceso puede clasificarse en la CIIU Revisión 4 A.C., de la siguiente manera:

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C 2022		
Sección	**N**	**ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO**
División	**81**	**Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)**
Grupo	812	Actividades de limpieza
Clase	8129	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales

Fuente: elaboración propia a partir de https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2020.pdf

2.1.2. Código UNSPSC

El Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) es un sistema estandarizado que permite la clasificación de bienes y servicios a través de una estructura jerárquica de códigos, facilitando la identificación de los objetos contractuales en los procesos de contratación pública.

Este sistema es utilizado para organizar y clasificar los procesos contractuales, permitiendo la estandarización de la información, la identificación de proveedores y el análisis del mercado en el marco de la contratación pública.

Para el caso del servicio de saneamiento ambiental, las actividades asociadas al objeto contractual se relacionan con servicios de limpieza, desinfección y control de plagas, los cuales se clasifican en los siguientes códigos UNSPSC:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F - Servicios	**72** - Servicios de Construcción y Mantenimiento de Edificios e Instalaciones	**7210** - Servicios de mantenimiento y reparación de edificios e instalaciones	**721021** - Control de plagas	**72102103** - Servicios de exterminio o fumigación
F - Servicios	**72** - Servicios de Construcción y Mantenimiento de Edificios e Instalaciones	**7210** - Servicios de mantenimiento y reparación de edificios e instalaciones	**721021** - Control de plagas	**72102104** - Control estructural de plagas
F - Servicios	**72** - Servicios de Construcción y Mantenimiento de Edificios e Instalaciones	**7210** - Servicios de mantenimiento y reparación de edificios e instalaciones	**721021** - Control de plagas	**72102106** - Control de roedores
F - Servicios	**76** - Servicios de Limpieza Industrial	**7611** - Servicios de limpieza y conserjería	**761115** - Servicios generales de limpieza y mantenimiento de edificios y oficinas	**76111501** - Servicios de limpieza de edificios

Los códigos UNSPSC seleccionados corresponden de manera directa y precisa a las actividades que integran el servicio de saneamiento ambiental requerido por la entidad, en tanto incluyen servicios de fumigación, control estructural de plagas, control de roedores y limpieza de instalaciones. Esta selección permite reflejar el alcance integral del objeto contractual, evitando una clasificación restrictiva o incompleta y garantizando que los diferentes componentes del servicio sean adecuadamente representados. Asimismo, la utilización de estos códigos facilita la identificación de proveedores especializados en las plataformas de contratación pública, promueve la pluralidad de

oferentes y asegura la coherencia entre la necesidad identificada, las especificaciones técnicas y el análisis del mercado, contribuyendo a la estructuración adecuada del proceso contractual.

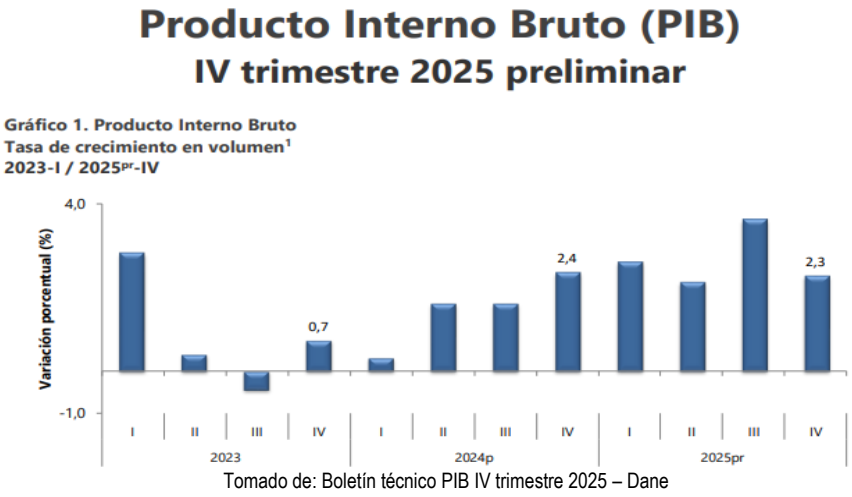
2.2. Contexto económico

Con el fin de contextualizar el comportamiento del sector objeto de análisis, se consideran algunas variables macroeconómicas relevantes de la economía colombiana, las cuales inciden en la dinámica de los mercados y en la formación de precios de los bienes y servicios.

- **Producto Interno Bruto – PIB**

El Producto Interno Bruto (PIB) es el principal indicador para medir el crecimiento económico de un país, al representar el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos en un periodo determinado. En Colombia, su cálculo y publicación está a cargo del DANE, entidad oficial encargada de la generación de estadísticas económicas.

De acuerdo con el boletín técnico de Producto Interno Bruto correspondiente al cuarto trimestre de 2025, la economía colombiana presentó un crecimiento anual del 2,6 %, mientras que el crecimiento fue del 2,3 % respecto al cuarto trimestre de 2024, evidenciando una dinámica de crecimiento moderado.



Tomado de: Boletín técnico PIB IV trimestre 2025 – Dane

Desde el enfoque del gasto, este comportamiento estuvo explicado principalmente por el crecimiento del gasto en consumo final (4,2 %), así como por el incremento en las exportaciones (1,8 %) y las importaciones (8,4 %), mientras que la formación bruta de capital registró un crecimiento más moderado del 2,1 %.

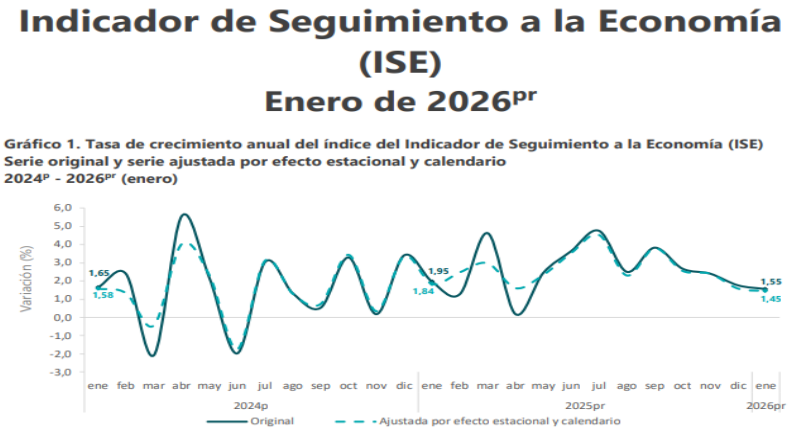
En el análisis trimestral, el crecimiento del PIB fue del 0,1 % frente al trimestre inmediatamente anterior, lo que evidencia una desaceleración en el ritmo de crecimiento económico en el corto plazo.

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2025.pdf

- **Análisis comportamiento anual ISE**

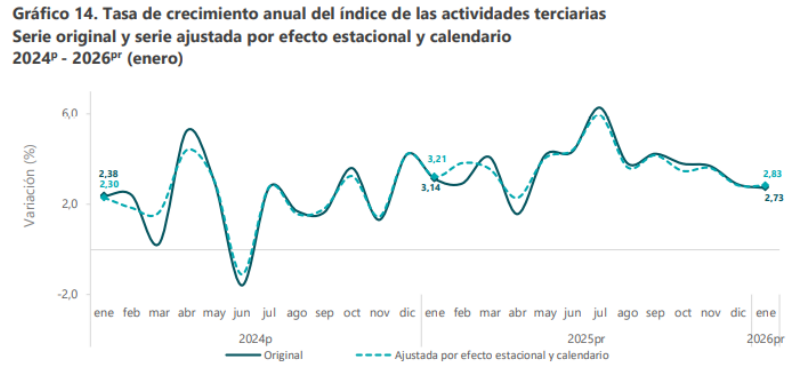
El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE), elaborado por el DANE, es un índice que permite medir la evolución mensual de la actividad económica del país en el corto plazo, a partir del comportamiento de las diferentes actividades productivas.

De acuerdo con el boletín técnico correspondiente a enero de 2026, el ISE en su serie original, registró un crecimiento anual de 1,55 % frente al mismo mes del año anterior, evidenciando una dinámica de crecimiento moderado en la economía nacional.



Tomado de: Boletín técnico ISE enero 2026 – Dane

En el análisis por actividades económicas, las actividades terciarias (sector servicios) presentaron un crecimiento anual de 2,73 %, consolidándose como uno de los principales impulsores de la actividad económica. De manera consistente, la serie ajustada por efecto estacional y calendario, registró un crecimiento de 2,83 % para este mismo grupo de actividades.



Tomado de: Boletín técnico ISE enero 2026 - Dane

Este comportamiento evidencia una dinámica favorable en el sector servicios, caracterizado por su alta participación en la generación de valor agregado y su relevancia dentro de la estructura económica del país. En particular, las actividades asociadas a servicios administrativos, de apoyo y otras actividades complementarias presentan una evolución positiva dentro de este segmento.

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-ene2026.pdf

Los resultados del ISE permiten identificar un entorno económico en el cual el sector servicios mantiene un crecimiento sostenido, lo que incide en la consolidación de la oferta y en la estabilidad de la demanda de servicios especializados, constituyéndose en un elemento relevante para el análisis del mercado y la estructuración de procesos contractuales.

- **Índice de Precios al Consumidor (IPC) – inflación**

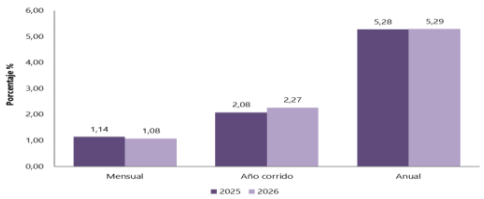
La inflación, medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador que refleja la variación en los precios de los bienes y servicios de consumo en la economía.

De acuerdo con el boletín técnico del Dane, correspondiente a febrero de 2026, el IPC registró una variación mensual de 1,08 %, una variación año corrido de 2,27 % y una variación anual de 5,29 %, evidenciando un comportamiento inflacionario moderado en la economía.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Febrero 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Febrero 2025 - 2026



Tomado de: Boletín técnico IPC febrero 2026 - Dane

Al analizar las divisiones de gasto asociadas al sector servicios, se observa que, actividades como restaurantes y hoteles, presentaron una variación anual de 9,61 %, mientras que servicios relacionados con la salud y la educación registraron variaciones de 7,82 % y 7,44 %, respectivamente, ubicándose por encima del promedio nacional. Este comportamiento evidencia presiones inflacionarias relevantes en actividades intensivas en mano de obra y prestación de servicios.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Febrero 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,73	0,84	9,61	1,07
Salud	1,71	5,42	0,09	7,82	0,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,92	0,08	7,76	0,13
Educación	4,41	7,38	0,30	7,44	0,31
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,56	0,86	5,84	1,09
Bienes y servicios diversos	5,36	3,43	0,18	5,45	0,28
TOTAL	100,00	5,28	5,28	5,29	5,29
Transporte	12,93	5,64	0,76	5,27	0,72
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,46	0,10	4,73	0,19
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,58	2,02	3,85	1,20
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,44	0,05	2,61	0,08
Recreación y cultura	3,79	0,81	0,03	1,68	0,05
Información y comunicación	4,33	-1,24	-0,03	1,51	0,04

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Tomado de: Boletín técnico IPC febrero 2026 – Dane

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/feb2026/bol-IPC-feb2026.pdf

La dinámica del IPC en el sector servicios incide directamente en la estructura de costos de las empresas, particularmente en componentes como mano de obra, insumos y servicios asociados, lo que genera efectos en la determinación de precios y en la formulación de ofertas económicas. En consecuencia, el comportamiento de la inflación constituye un factor determinante para el análisis del mercado, toda vez que influye en la sostenibilidad de los precios y en las condiciones económicas de los procesos contractuales.

- **SMMLV (Variación del salario)**

El salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV) constituye una de las principales variables que inciden en la estructura de costos de las actividades económicas intensivas en mano de obra. En Colombia, su incremento anual tiene efectos directos sobre los costos laborales, especialmente en sectores del ámbito de los servicios, donde la prestación de las actividades depende en gran medida del recurso humano operativo.

Para la vigencia 2026, el salario mínimo presentó un incremento del 23 % con respecto al año 2025, lo cual representa un ajuste significativo en las condiciones salariales del país. Este incremento impacta directamente los costos asociados a la contratación de personal, así como las prestaciones sociales, aportes al sistema de seguridad social y demás cargas laborales.

El aumento del SMMLV genera presiones relevantes en la estructura de costos de las empresas, incidiendo en la determinación de los precios y en la formulación de ofertas económicas dentro de los procesos contractuales. Por lo anterior, esta variable resulta fundamental para comprender las condiciones del mercado, particularmente en actividades donde el componente laboral representa una significativa proporción en el costo del servicio.

- **Mercado laboral**

El análisis del mercado laboral resulta fundamental para comprender la dinámica de los sectores intensivos en prestación de servicios, en tanto que estos dependen en gran medida del recurso humano para su operación.

Para enero de 2026, según la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del Dane, la población ocupada en el total nacional se ubicó en 23,2 millones de personas, evidenciando un incremento frente al mismo periodo del año anterior, lo que refleja una recuperación en los niveles de empleo. En cuanto a la estructura del mercado laboral, se observa que los trabajadores por cuenta propia representan el 41,3 % de los ocupados, seguidos por los empleados particulares con una participación del 44,1 %, lo cual evidencia una alta concentración del empleo en actividades de servicios y comercio.

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ene2026.pdf

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Enero (2025 - 2026)

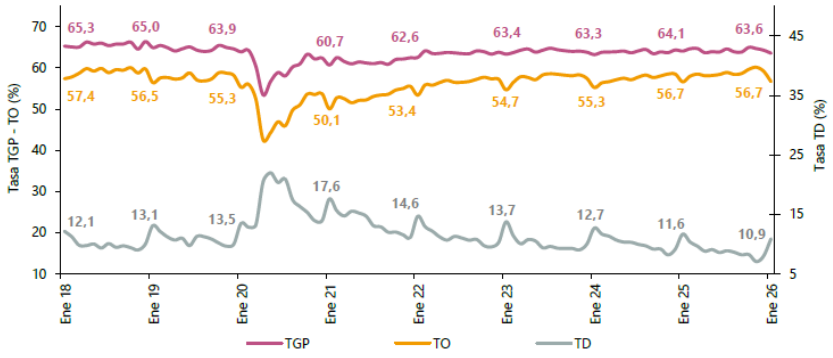
Posición ocupacional	Total nacional				
	Enero 2025	Enero 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.903	23.227	100	324	
Trabajador por cuenta propia	9.392	9.587	41,3	195	0,9
Patrón o empleador	532	646	2,8	115	0,5
Obrero, empleado del gobiemo	836	881	3,8	45	0,2
Jornalero o Peón	736	769	3,3	33	0,1
Obrero, empleado particular	10.233	10.250	44,1	17	0,1
Empleado doméstico	692	671	2,9	-21	-0,1
Trabajador familiar sin remuneración	475	421	1,8	-54	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.

Tomado de: Boletín técnico mercado laboral enero 2026 – Dane

Adicionalmente, la tasa de desocupación a nivel nacional se ubicó alrededor del 10,9 %, mostrando una tendencia de reducción frente a periodos anteriores, lo cual indica una mejora gradual en las condiciones del mercado laboral.

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Enero (2018 - 2026)



Tomado de: Boletín técnico mercado laboral enero 2026 - Dane

Desde el enfoque sectorial, actividades asociadas al sector servicios, tales como comercio, alojamiento, servicios personales y otras actividades de apoyo, concentran una proporción significativa del empleo nacional, lo que evidencia la alta dependencia de este sector en mano de obra operativa y técnica.

Las condiciones del mercado laboral inciden directamente en la disponibilidad de personal, los niveles de formalización y los costos asociados a la contratación de talento humano, aspectos que resultan determinantes en la estructura de costos y en la formación de precios en los mercados de servicios.

- **Encuesta Mensual de Servicios EMS**

La Encuesta Mensual de Servicios (EMS), elaborada por el DANE, permite analizar la evolución de la actividad económica del sector servicios a partir de variables como los ingresos operacionales, el personal ocupado y los salarios, con énfasis en las empresas formales.

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-ene2026.pdf

De acuerdo con la información más reciente (enero de 2026ᵖ), las actividades clasificadas en el grupo CIIU *8129 – Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales,* registraron variaciones positivas en sus ingresos nominales y en el personal ocupado, evidenciando un comportamiento dinámico dentro del sector servicios. Este resultado refleja la existencia de una demanda constante por este tipo de servicios, así como una capacidad operativa instalada por parte de las empresas que participan en este mercado.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Enero 2026ᵖ / enero 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-5,6	-5,9	0,0	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	4,1	5,1	-0,0	-1,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,9	7,5	0,4	-0,0
J	División 58	Actividades de edición	-11,5	-9,8	-1,6	-0,1
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	19,1	12,2	5,6	1,4
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,5	0,9	0,0	1,6
J	División 61	Telecomunicaciones	5,0	3,8	1,3	-0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,7	2,7	2,0	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,1	5,0	-1,3	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	8,9	9,1	-0,1	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	3,9	3,9	-0,1	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	21,4	21,4	-0,0	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-9,6	-9,7	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	8,5	8,6	0,0	-0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	8,4	8,1	-0,1	0,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	0,9	1,0	-0,1	-0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,9	6,1	0,8	-0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	11,5	7,8	2,8	0,9

Tomado de: Boletín técnico EMS enero 2026 - Dane

Asimismo, el comportamiento de los ingresos en esta actividad económica muestra sensibilidad frente a factores como la demanda institucional y empresarial, la periodicidad en la prestación de los servicios y las condiciones contractuales bajo las cuales operan las empresas del sector.

El sector de servicios asociados a actividades de limpieza, desinfección y control de plagas, enmarcado dentro de la clasificación CIIU 8129, hace parte de las actividades terciarias de la economía, las cuales, de acuerdo con la información del DANE, han presentado un comportamiento dinámico dentro del contexto económico nacional.

Desde el punto de vista económico, este sector se caracteriza por la participación de empresas que operan en diferentes niveles de organización, desde prestadores especializados hasta unidades productivas de menor escala, lo cual configura una estructura heterogénea en términos de capacidad operativa y cobertura del servicio.

Las actividades desarrolladas en este sector están orientadas a la prestación de servicios relacionados con el mantenimiento de condiciones sanitarias y de salubridad en distintos tipos de instalaciones, lo que implica una ejecución periódica y especializada, sujeta a condiciones técnicas y operativas particulares.

En cuanto a su estructura de costos, se observa que el componente laboral tiene una participación significativa, dado que la prestación del servicio requiere personal operativo para la ejecución de las actividades. En este sentido, variables como el incremento del salario mínimo legal vigente y las condiciones del mercado laboral inciden directamente en los costos asociados a la prestación del servicio.

Adicionalmente, el sector incorpora el uso de insumos, equipos y productos especializados, cuyos costos pueden verse influenciados por factores económicos como la inflación y el comportamiento del mercado de bienes, lo cual incide en la dinámica económica de las empresas que desarrollan estas actividades.

En este contexto, el sector presenta características propias de las actividades de servicios, con una estructura operativa definida, dependencia del recurso humano y sensibilidad frente a variables económicas, elementos que resultan relevantes para el análisis del mercado en el marco del presente proceso contractual.

2.3. Contexto Técnico

El saneamiento ambiental comprende un conjunto de acciones orientadas a reducir los riesgos para la salud humana y el entorno, mediante el control técnico de la proliferación de microorganismos, insectos y roedores. Estas actividades se desarrollan a través de la aplicación de métodos y sustancias que permiten prevenir, controlar o eliminar agentes biológicos que puedan afectar las condiciones de salubridad en los espacios intervenidos.

El sector de servicios asociado a las actividades de saneamiento ambiental se caracteriza por requerir la aplicación de procedimientos técnicos especializados orientados al control de microorganismos, insectos y roedores, mediante la implementación de metodologías definidas y el uso de insumos específicos.

En este sentido, la prestación de este servicio comprende la ejecución de actividades de desinfección, desinsectación y desrodentización, las cuales deben ser desarrolladas en función de las características de las instalaciones de las sedes que pertenecen a la Superintendencia de Notariado y Registro y de los riesgos sanitarios identificados. Estas actividades implican el uso de técnicas como la nebulización para la desinfección, la aspersión para el control de insectos y la instalación de cebos en estaciones controladas para el manejo de roedores, conforme a criterios técnicos previamente definidos.

Desde el componente de insumos, el servicio requiere la utilización de productos químicos específicos, tales como desinfectantes a base de amonios cuaternarios, insecticidas de amplio espectro y rodenticidas en forma de cebo, los cuales deben cumplir con condiciones de efectividad, seguridad y compatibilidad con el entorno intervenido. Asimismo, su aplicación debe realizarse bajo condiciones controladas, atendiendo las recomendaciones de dosificación, fichas técnicas y condiciones ambientales de cada ubicación.

Adicionalmente, la prestación de este servicio exige la mano de obra capacitada, dotada con elementos de protección personal adecuados para la manipulación de sustancias químicas, así como

la implementación de protocolos de seguridad, manejo de residuos y control de riesgos, con el fin de garantizar la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente.

Desde el punto de vista operativo, la prestación del servicio se desarrolla a través de un ciclo que comprende etapas de diagnóstico, intervención y seguimiento, en las cuales se identifican las condiciones del entorno, se aplican los tratamientos correspondientes y se evalúa la efectividad de las acciones implementadas. Este enfoque permite garantizar la adecuada ejecución de las actividades y la sostenibilidad de los resultados en el tiempo.

De igual forma, el desarrollo de estas actividades implica la ejecución de procesos de seguimiento y verificación, mediante la elaboración de informes técnicos, registros de intervención y análisis de resultados, que permitan evidenciar la efectividad de los tratamientos aplicados y la adecuada ejecución del servicio.

En este contexto, el componente técnico del sector se fundamenta en la aplicación de metodologías especializadas, el uso de insumos certificados y la adopción de protocolos operativos y de seguridad, elementos que resultan determinantes para la adecuada prestación del servicio y para la definición de las condiciones técnicas dentro del proceso contractual.

2.3.1. Registro de Productores y Bienes Nacionales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 680 de 2021, que adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales deben analizar la participación de bienes y servicios nacionales dentro del presupuesto del proceso de contratación, con el fin de establecer el criterio aplicable para la asignación de puntaje por apoyo a la industria nacional.

En este sentido, la Entidad realizó la consulta en el Registro de Productores y Bienes Nacionales a través de la Ventanilla Única de Comercio Exterior (VUCE), disponible en el enlace https://pn.vuce.gov.co/#/consultas, como herramienta para identificar la existencia de oferta nacional asociada al objeto del proceso contractual.

Como resultado de dicha consulta, y teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso corresponde a la prestación de un servicio, no se evidenciaron resultados relevantes en el registro que permitan asociar directamente bienes nacionales específicos al mismo.

Para el caso del presente proceso, se trata de un servicio que se ejecuta en el territorio nacional. En este sentido, si bien el objeto contractual no corresponde a la adquisición directa de bienes, sí involucra el uso de insumos y productos que pueden tener origen nacional o importado, los cuales hacen parte de la cadena de prestación del servicio.
En consecuencia, el análisis del componente de apoyo a la industria nacional resulta aplicable al presente proceso, en la medida en que permite a la Entidad establecer criterios de evaluación orientados a incentivar la participación de bienes y servicios nacionales, conforme a la normativa vigente.

2.4. Contexto Regulatorio.

El sector asociado al desarrollo de actividades de saneamiento ambiental en Colombia se encuentra regulado por un conjunto de disposiciones de carácter sanitario, ambiental, laboral y contractual, que establecen las condiciones para la adecuada prestación de este tipo de servicios, garantizando la protección de la salud pública, el medio ambiente y la seguridad de los trabajadores.

En materia sanitaria, la prestación de estos servicios se rige por las disposiciones relacionadas con el uso, manejo y aplicación de plaguicidas y sustancias químicas, conforme a lo establecido en la Ley 9 de 1979, por la cual se dictan medidas sanitarias, y el Decreto 1843 de 1991, el cual regula el uso y manejo de plaguicidas en el territorio nacional. En este sentido, los prestadores del servicio deben contar con personal capacitado, autorizado y certificado para la aplicación de estos productos, así como cumplir con las condiciones de seguridad y control sanitario exigidas por las autoridades competentes.

Desde el componente ambiental, las actividades del sector deben desarrollarse conforme a la normativa vigente sobre el manejo de residuos peligrosos, en particular lo dispuesto en el Decreto 4741 de 2005, relacionado con la prevención y el manejo de los residuos o desechos peligrosos, así como las disposiciones aplicables a la gestión de envases y residuos posconsumo de plaguicidas. Estas obligaciones implican la adopción de prácticas responsables en la disposición final de residuos y el manejo adecuado de sustancias químicas.

En materia de transporte y manipulación de sustancias peligrosas, resulta aplicable el Decreto 1609 de 2002, el cual reglamenta el manejo y transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera, estableciendo las condiciones de seguridad que deben cumplir los prestadores del servicio en el traslado de insumos y productos utilizados en las actividades de saneamiento ambiental.

Adicionalmente, en el marco de la seguridad y salud en el trabajo, los prestadores del servicio deben dar cumplimiento a la normativa vigente relacionada con la protección del personal operativo, el uso de elementos de protección personal y la implementación de medidas preventivas frente a los riesgos derivados de la exposición a agentes químicos y biológicos.

Por otra parte, en el ámbito de la contratación estatal, el desarrollo del presente proceso se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, los cuales establecen los principios, procedimientos y reglas aplicables a la estructuración y ejecución de los contratos estatales.

En este contexto, el marco regulatorio aplicable al sector establece una serie de condiciones técnicas, sanitarias, ambientales y legales que deben ser observadas por los prestadores del servicio, constituyéndose en un elemento fundamental para la definición de los requisitos habilitantes, las condiciones técnicas y los criterios de evaluación dentro del proceso contractual.

2.5. Acuerdo Marco de Precios (AMP) o Instrumentos de Agregación de Demanda (IAD)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.2.9 del Decreto 1082 de 2015 y, previo a proceder con el análisis de la oferta y la demanda del sector, la SNR, en la etapa de planeación del

presente proceso contractual, verificó la existencia de Acuerdos Marco de Precios (AMP) o Instrumentos de Agregación de Demanda (IAD) vigentes que permitieran atender la necesidad identificada.

Para tal efecto, se realizó la consulta correspondiente en la plataforma administrada por Colombia Compra Eficiente, constatándose que, a la fecha de elaboración del presente estudio del sector, no se encuentra vigente ningún Acuerdo Marco de Precios ni Instrumento de Agregación de Demanda que contemple la prestación del servicio de saneamiento ambiental, entendido como las actividades de desinfección, desinsectación y desrodentización, en condiciones que permitan satisfacer integralmente los requerimientos de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Así mismo, se evidenció que, el servicio requerido no se encuentra incluido dentro del alcance de los Acuerdos Marco de Precios vigentes para servicios generales, tales como el de aseo y cafetería, los cuales contemplan actividades distintas a las requeridas en el presente proceso.

Por lo tanto, ante la inexistencia de un instrumento de agregación de demanda aplicable al objeto contractual, la Entidad debe estructurar y adelantar el proceso de selección correspondiente conforme a las modalidades previstas en el régimen de contratación estatal, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

3.1. Herramienta análisis de la demanda de Colombia Compra Eficiente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y atendiendo la metodología establecida en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector (V3) expedida por Colombia Compra Eficiente, la Superintendencia de Notariado y Registro adelanta el presente análisis de la demanda con el propósito de identificar y caracterizar el comportamiento del mercado estatal frente a la prestación de servicios de saneamiento ambiental, comprendidos en actividades de desinfección, desinsectación y desrodentización.

El análisis de la demanda tiene como propósito identificar la necesidad de la Entidad frente a la contratación del servicio, así como las condiciones en las cuales este ha sido requerido y atendido en vigencias anteriores, permitiendo establecer un marco de referencia para la estructuración del presente proceso contractual.

En este sentido, la necesidad se fundamenta en la obligación de garantizar condiciones adecuadas de salubridad e higiene en las instalaciones de la Entidad en todo el territorio nacional, mediante la implementación de acciones orientadas al control de microorganismos, insectos y roedores que puedan afectar la salud de los funcionarios, usuarios y visitantes, así como la conservación de los bienes e infraestructura.

3.1.1. Histórico de contratación por la Superintendencia de Notariado y Registro

La revisión de los contratos celebrados por la Superintendencia de Notariado y Registro en vigencias anteriores permite identificar el comportamiento histórico del gasto, la ejecución presupuestal, los

oferentes adjudicatarios y las condiciones técnicas bajo las cuales la Entidad ha contratado la prestación de servicios de saneamiento ambiental.

Para delimitar la búsqueda y obtener información relevante para este análisis, se emplearon los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) asociados al objeto contractual, en particular aquellos relacionados con servicios de fumigación, control de plagas y limpieza de edificaciones, tales como 72102103, 72102104, 72102106 y 76111501. La consulta se realizó en las herramientas de análisis dispuestas por Colombia Compra Eficiente, con el fin de identificar procesos contractuales comparables.

Como resultado de la consulta realizada en las herramientas de análisis de la demanda dispuestas por Colombia Compra Eficiente, se identificó un (1) proceso contractual adelantado por la Superintendencia de Notariado y Registro durante la vigencia 2024, relacionado con la prestación de servicios de saneamiento ambiental, por un valor de $1.102.343.143.

CONTRATACIÓN SANEAMIENTO AMBIENTAL POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO								
	VIGENCIA	ID DEL PROCESO	OFERTA	DESCRIPCIÓN	VALOR ESTIMADO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	ADJUDICATARIO	URL
1	2024	CO1.NTC.6732583	LICITACIÓN PÚBLICA No. 011 DE 2024	DAF-DESP063-CONTRATAR EL SERVICIO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL (DESINFECCIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESRATIZACIÓN) EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, NIVEL CENTRAL, REGIONALES Y DEMÁS SEDES QUE HACEN PARTE DE LA SNR A NIVEL NACIONAL, LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO A LA LEY 9ª DE 1979, "POR LA CUAL SE DICTAN MEDIDAS SANITARIAS." Y EL DECRETO 1843 DE 1991, POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LOS TÍTULOS III, V, VI. VII Y XI SOBRE USO Y MANEJO DE PLAGUICIDAS	$ 1.102.343.143,00	LICITACIÓN PÚBLICA	CONSORCIO SANEAMIENTO AMBIENTAL 2024	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6732583&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Elaboración propia con información tomada de Secop II

3.1.2. Procesos contractuales de otras entidades estatales

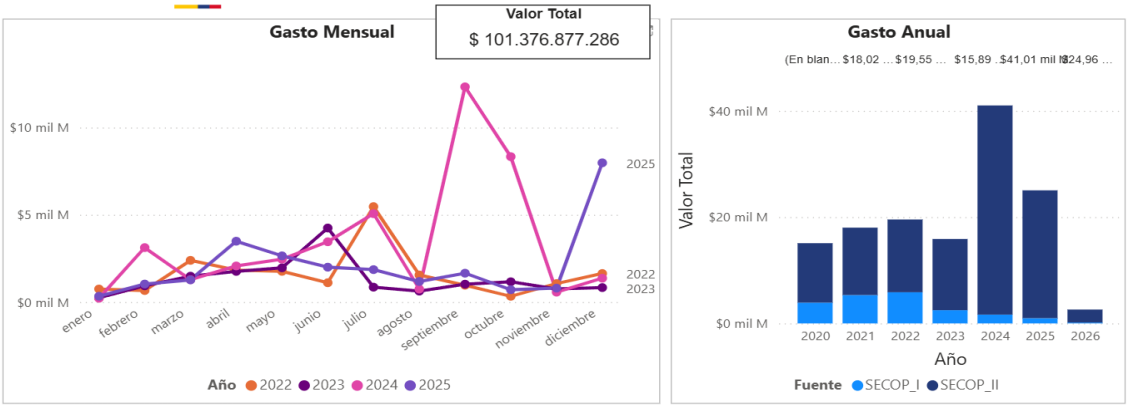
Con el fin de complementar el análisis de la demanda, se realizó la revisión de procesos contractuales adelantados por otras entidades estatales entre 2022 y 2025, utilizando los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) asociados a servicios de saneamiento ambiental, tales como fumigación, control de plagas y limpieza de edificaciones.

La consulta efectuada en las herramientas de análisis de la demanda dispuestas por Colombia Compra Eficiente permitió evidenciar que diversas entidades del orden nacional y territorial han adelantado

procesos contractuales para la prestación de este tipo de servicios, lo cual refleja que se trata de una necesidad recurrente en el sector público.

Esta contratación no solo responde a necesidades operativas, sino también al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el marco normativo vigente en materia sanitaria, ambiental y de seguridad y salud en el trabajo, las cuales imponen a las entidades la obligación de garantizar condiciones adecuadas de higiene y control de riesgos en los espacios donde desarrollan sus actividades.

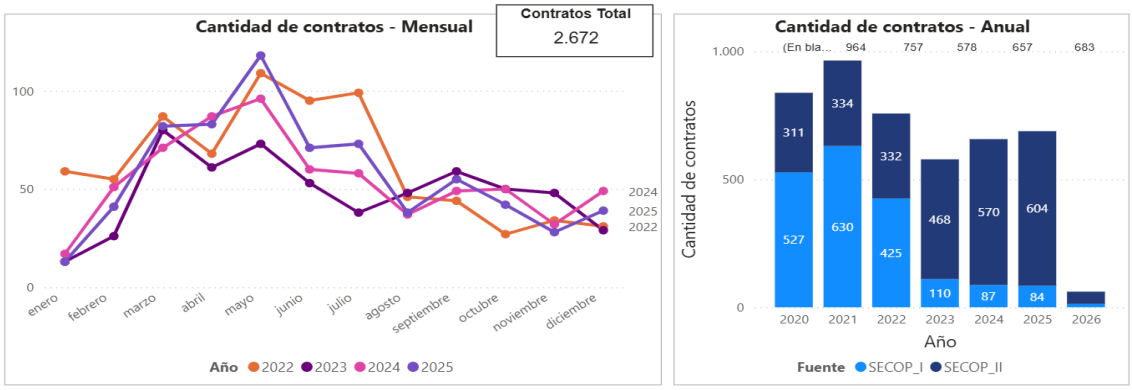
En particular, para el periodo comprendido entre 2022 y 2025, se identifica un valor total contratado superior a los cien mil millones de pesos, lo cual evidencia la existencia de un mercado activo y una demanda sostenida por parte de las entidades estatales. Así mismo, se observa un incremento significativo en el gasto durante la vigencia 2024, así como una continuidad en los niveles de contratación durante 2025, lo que refleja la importancia de este tipo de servicios dentro del funcionamiento institucional.



Fuente: CCE – Análisis de la demanda (05/01/2022 al 25/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Para el periodo comprendido entre 2022 y 2025, se han celebrado un total de 2.672 contratos asociados a servicios de saneamiento ambiental y actividades relacionadas, lo cual evidencia una alta dinámica contractual en el sector público.

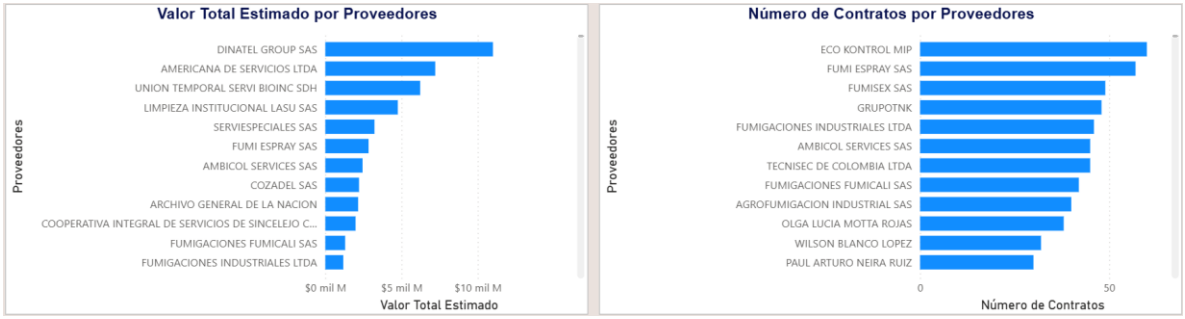
Así mismo, se observa que el número de contratos presenta un comportamiento constante a lo largo de las vigencias analizadas, con un pico significativo en la vigencia 2022 y una estabilización posterior en un rango aproximado entre 500 y 700 contratos anuales. Este comportamiento refleja que la contratación de estos servicios es frecuente y generalizada en las entidades estatales.



Fuente: CCE – Análisis de la demanda (05/01/2022 al 25/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

A nivel mensual, se identifica que la contratación se distribuye a lo largo de toda la vigencia, con mayores concentraciones en los primeros meses del año, lo cual sugiere que las entidades estructuran estos procesos desde el inicio de cada vigencia para garantizar la continuidad en la prestación del servicio.

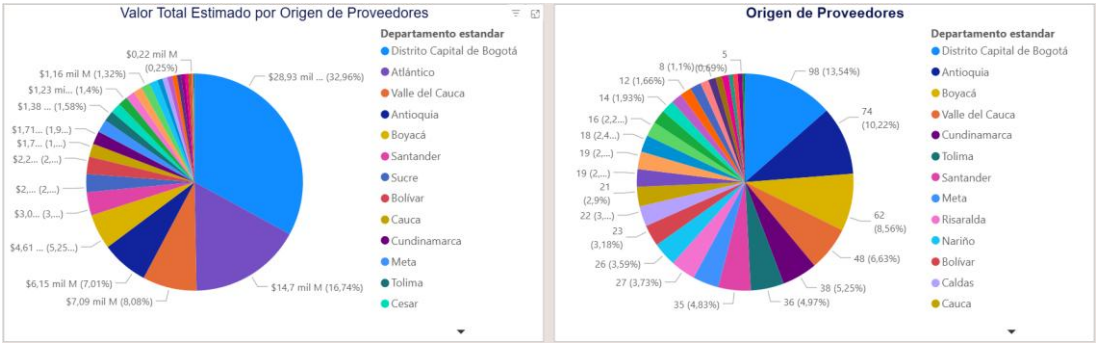
Se identificó la participación de múltiples proveedores que han ejecutado contratos relacionados con actividades de desinfección, desinsectación y control de plagas, evidenciando una distribución del mercado entre diversos actores. Así mismo, se observa que algunos proveedores concentran mayores valores contractuales, mientras que otros presentan una mayor frecuencia en el número de contratos adjudicados, lo cual refleja diferentes estrategias de participación en el mercado.



Fuente: CCE – Análisis de la demanda (05/01/2022 al 25/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Este comportamiento permite evidenciar que el sector cuenta con una base amplia de oferentes con capacidad para atender la demanda institucional, así como la existencia de competencia en la prestación de estos servicios.

Se evidencia que la contratación de servicios de saneamiento ambiental presenta una concentración significativa en Bogotá D.C., seguido por departamentos como Atlántico, Valle del Cauca y Antioquia, los cuales registran una participación relevante tanto en el valor contratado como en el número de procesos adelantados.



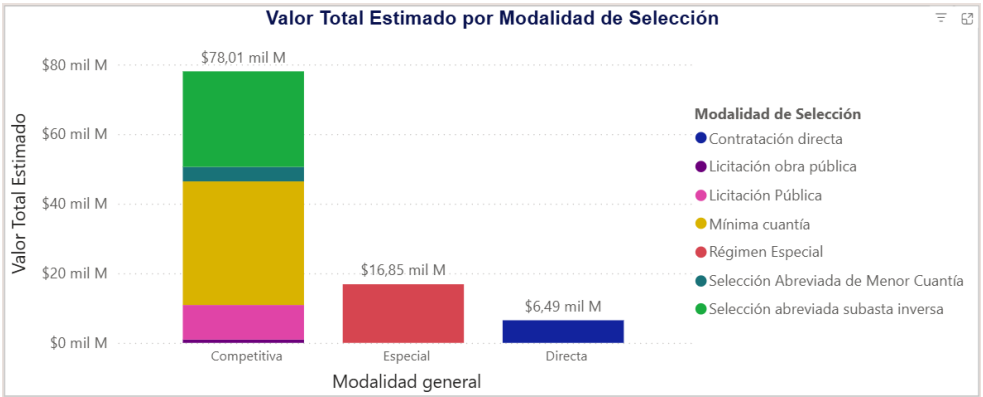
Fuente: CCE – Análisis de la demanda (05/01/2022 al 25/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Así mismo, se observa la participación de múltiples departamentos en la contratación de este tipo de servicios, lo cual evidencia que la demanda no se concentra exclusivamente en una región específica, sino que se distribuye a nivel nacional, en atención a la necesidad generalizada de las entidades públicas de garantizar condiciones adecuadas de salubridad en sus instalaciones.

Este comportamiento también refleja la existencia de proveedores en diferentes regiones del país, lo que resulta especialmente favorable para la Entidad, considerando que el servicio debe prestarse en las 195 Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) ubicadas a lo largo del territorio nacional. En este sentido, la disponibilidad de proveedores con presencia regional facilita la atención oportuna de las necesidades institucionales y contribuye a la adecuada ejecución del servicio en condiciones de cobertura y eficiencia.

En términos de modalidad de contratación, la mayor parte del valor contratado se concentra en modalidades de selección competitivas, las cuales agrupan mecanismos como la licitación pública, la selección abreviada y la mínima cuantía, alcanzando un valor aproximado de $78 mil millones durante el periodo analizado.

De manera complementaria, se observa la utilización de otras modalidades como el régimen especial, con un valor cercano a $16,8 mil millones, y la contratación directa, con aproximadamente $6,4 mil millones, lo cual refleja que, si bien existen diferentes mecanismos de contratación, predomina el uso de procesos competitivos en el sector.



Fuente: CCE – Análisis de la demanda (05/01/2022 al 25/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Este comportamiento evidencia que el mercado de servicios de saneamiento ambiental se desarrolla principalmente bajo condiciones de competencia, lo cual favorece la participación de múltiples oferentes y permite a las entidades obtener mejores condiciones en términos de calidad y precio.

Ahora bien, para contar con información comparativa del sector, se realizó la revisión de procesos contractuales adelantados por diferentes entidades del orden nacional y territorial, relacionados con la prestación de servicios de saneamiento ambiental. Para ello, se seleccionaron procesos representativos en los que se identifican aspectos relevantes como la entidad contratante, el objeto del contrato, el valor estimado, la modalidad de selección y los proveedores adjudicatarios.

CONTRATACIÓN SANEAMIENTO AMBIENTAL POR OTRAS ENTIDADES								
	ENTIDAD	ID DEL PROCESO	OFERTA	DESCRIPCIÓN	VALOR ESTIMADO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	ADJUDICATARIO	URL
1	INSTITUTO NACIONAL DE SALUD	CO1.NTC.3569950	INS-LP-008-2022	Prestar los servicios de saneamiento básico en las instalaciones del Instituto Nacional de Salud." Alcance del Objeto. "La prestación de los servicios de saneamiento básico en las instalaciones del Instituto Nacional de Salud incluye: control de plagas (desinsectación, desratización y desinfección), poda de árboles, adecuación de jardines, mantenimiento de jardinería, poda de césped y lavado y desinfección de los tanques de acumulación de agua potable	$ 561.286.000,00	LICITACIÓN PÚBLICA	AMBICOL SERVICES SAS	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3569950&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2	ICBF REGIONAL VALLE DEL CAUCA	CO1.NTC.6679421	ICBF-MC-189923-2024-VAL	PRESTAR EL SERVICIO DE FUMIGACIÓN, CONTROL DE ROEDORES, INSECTOS RASTREROS Y VOLADORES CON LAS TECNICAS DE DESINSECTACION, DESRATIZACION, DESINFECCION AMBIENTAL A TODO COSTO, PARA LAS SEDES ADMINSITRATIVAS, INMUEBLES Y BOGEDAS DEL ICBF REGIONAL VALLE DEL CAUCA.	$ 130.000.000,00	MÍNIMA CUANTÍA	GRUPOTNK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6679421&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
3	MINISTERIO DE LAS ARTES, LAS CULTURAS Y LOS SABERES	CO1.NTC.8130673	MC-SMC-0004-2025	Contratar la prestación del servicio de fumigación, desinfección, desinsectación, nebulización y desratización a todo costo, para el control de plagas (insectos rastreros, voladores, ácaros, comején, termitas, microorganismos roedores y el control de nidos de aves (palomas), utilizando	$ 30.000.000,00	MÍNIMA CUANTÍA	FUMI ESPRAY SAS	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8130673&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

				productos químicos de alta tecnología inoloro e incoloro, de baja toxicidad y alta efectividad, suministrando la maquinaria y logística requerida en todos los inmuebles del Ministerio de las Culturas las Artes				
4	MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	CO1.NTC.8182036	MHCP-PMC-04-2025	Prestar el servicio de control integral de plagas en las sedes del Ministerio de Hacienda y Crédito Público	$ 128.228.885,00	MÍNIMA CUANTÍA	FUMIGACIONES EL TRIUNFO CAR	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8182036&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
5	ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN	CO1.NTC.8339469	MC-005-2025	Prestar el servicio de fumigación y desratización en el Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado	$ 20.036.800,00	MÍNIMA CUANTÍA	CUIDA TU AMBIENTE Y SERVICIOS S.A.S	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8339469&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

La muestra analizada incluye procesos adelantados por entidades como el Instituto Nacional de Salud, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – Regional Valle del Cauca, el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Archivo General de la Nación, lo cual permite observar la forma en que este tipo de servicios es contratado en diferentes sectores de la administración pública.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y atendiendo la metodología establecida en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector (V3) expedida por Colombia Compra Eficiente, la Superintendencia de Notariado y Registro adelanta el presente análisis de la oferta con el propósito de identificar y caracterizar a los proveedores que participan en el mercado de servicios de saneamiento ambiental, comprendidos en actividades de desinfección, desinsectación y desrodentización.

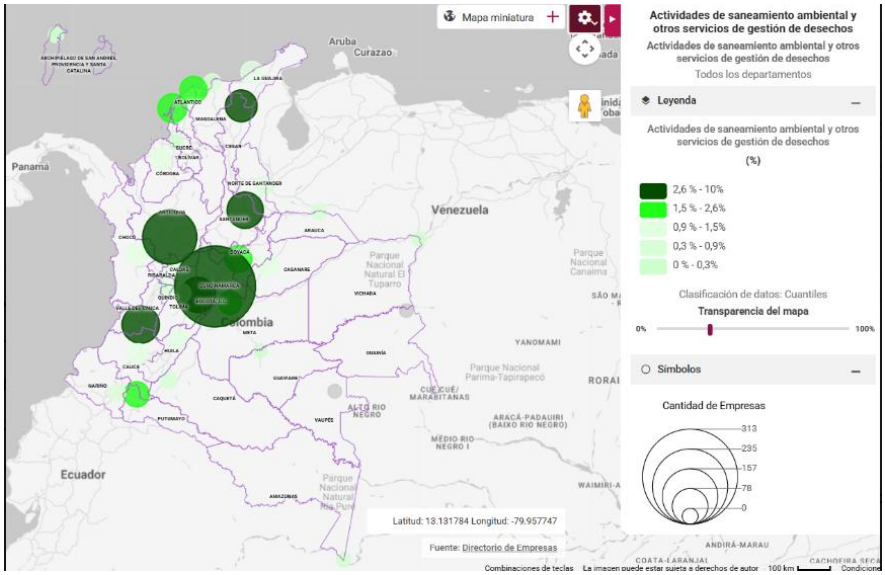
Este análisis permite conocer las condiciones en las cuales se presta el servicio, la capacidad de los oferentes para atender la demanda institucional, así como las dinámicas de competencia existentes en el sector, constituyéndose en un insumo fundamental para la adecuada estructuración del proceso contractual.

En este sentido, el análisis se fundamenta en la información obtenida a partir de las herramientas de consulta del Sistema de Compra Pública, así como en la revisión de procesos contractuales adelantados por diferentes entidades estatales, lo cual permite identificar los principales actores del mercado, sus condiciones de participación y las dinámicas propias del sector.

4.1. Perfil empresas del sector.

Con el fin de profundizar en la caracterización de la oferta del sector, se toma como referencia la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), código 8129, correspondiente a *otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales*, el cual agrupa actividades asociadas a la prestación de servicios de desinfección, desinsectación y control de plagas.

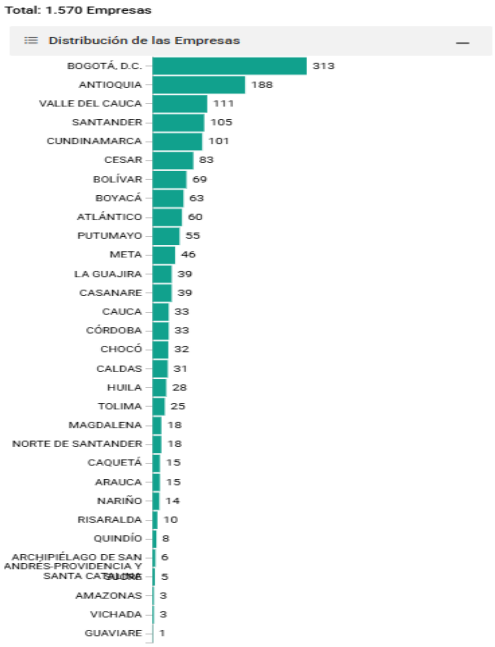
A partir de esta clasificación, se realiza la consulta en las herramientas estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), específicamente en el Geovisor empresarial, con el propósito de identificar la distribución, concentración y características de las unidades económicas que desarrollan estas actividades en el territorio nacional.



Tomado de: Geovisor Directorio de Empresas – Dane

A partir de la consulta realizada en el Geovisor empresarial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), tomando como referencia las *actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos*, se identificó un total de 1.570 empresas a nivel nacional que desarrollan actividades asociadas a la prestación de servicios de saneamiento ambiental.

En cuanto a su distribución geográfica, se observa una concentración significativa en el Distrito Capital de Bogotá, con 313 empresas, seguido por los departamentos de Antioquia (188), Valle del Cauca (111), Santander (105) y Cundinamarca (101), los cuales agrupan una proporción importante de la oferta del sector. Así mismo, se identifica la presencia de empresas a lo largo del territorio nacional, incluyendo Cesar, Bolívar, Boyacá, Atlántico, Putumayo y Meta, entre otros, lo cual permite inferir que la oferta de este tipo de servicios cuenta con cobertura en diversas regiones del país.



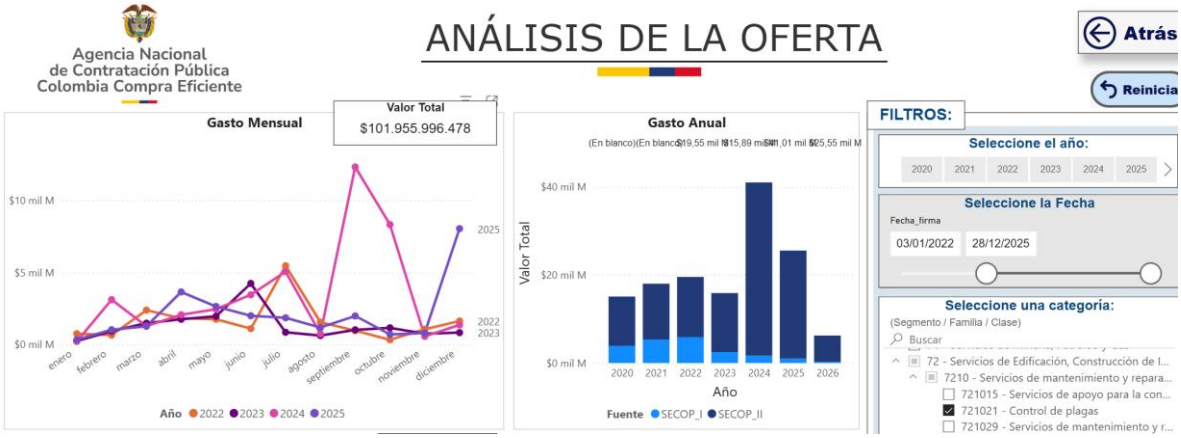
Tomado de: Geovisor Directorio de Empresas – Dane

Este comportamiento indica que el mercado de servicios de saneamiento ambiental en Colombia cuenta con una base amplia de proveedores, con presencia tanto en zonas de alta concentración económica como en regiones intermedias, lo cual favorece la atención de necesidades a nivel nacional.

4.2. Herramienta análisis de la oferta Colombia Compra Eficiente

La herramienta de análisis de la oferta de Colombia Compra Eficiente ayuda a promover la transparencia en los procesos de compras estatales al facilitar la revisión de las ofertas recibidas, permitiendo una comparación objetiva entre los proveedores y asegurando que se seleccionen las propuestas que mejor se ajusten a los requerimientos y criterios establecidos en los procesos de contratación pública. Para tal fin, se examinó el comportamiento temporal de los contratos asociados a servicios de saneamiento ambiental, a partir de la información disponible en dicha herramienta, asociada con el código UNSPSC 721021 – control de plagas entre 2022 y 2025.

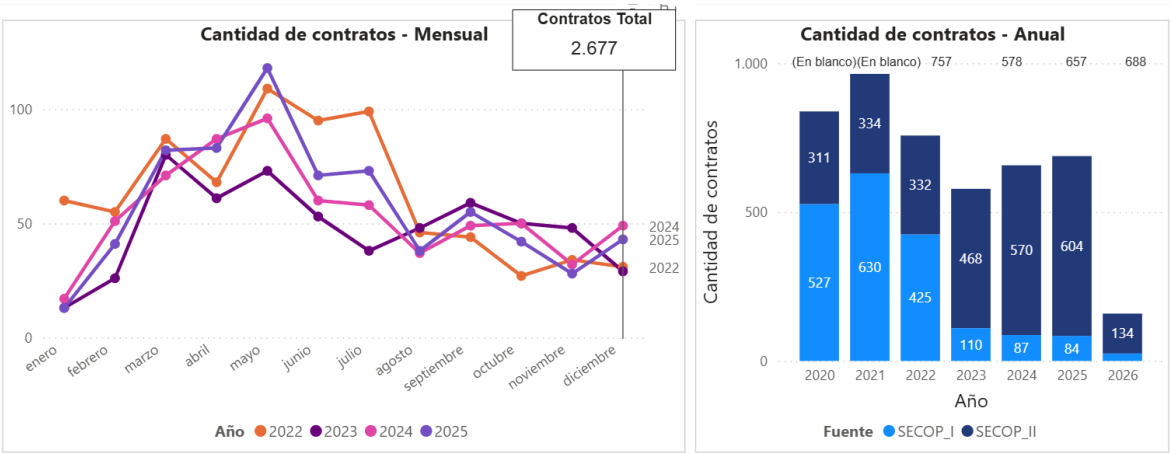
El análisis del gasto mensual permite identificar que la contratación de estos servicios se distribuye a lo largo de las diferentes vigencias, presentando variaciones en determinados meses, con incrementos asociados a la estructuración y ejecución de procesos contractuales por parte de las entidades estatales.



Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Se observa que, en vigencias recientes, como 2024 y 2025, se registran valores mensuales más altos en comparación con años anteriores, lo cual refleja una mayor dinámica del mercado y una participación activa de proveedores en la ejecución de estos servicios. Este comportamiento indica que la oferta del sector no es estática, sino que responde de manera continua a la demanda institucional, con capacidad para atender requerimientos en diferentes momentos del año, lo cual evidencia flexibilidad operativa por parte de los proveedores.

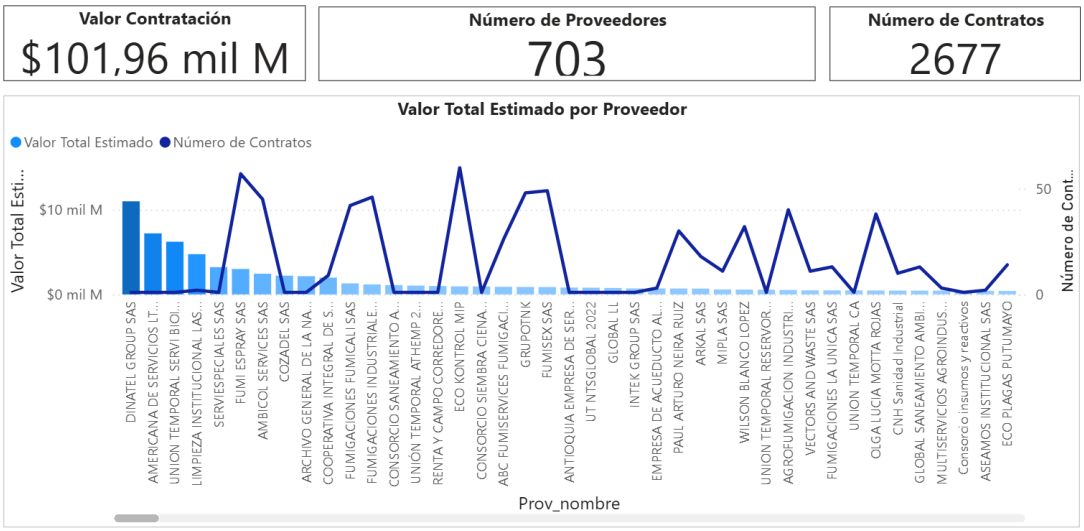
Se identificó la celebración de un total de 2.677 contratos durante el periodo evaluado, lo cual refleja una alta actividad contractual en el sector. En términos anuales, se observa que el número de contratos presenta variaciones a lo largo de las vigencias analizadas, con un comportamiento dinámico que evidencia la recurrencia en la contratación de estos servicios por parte de las entidades estatales. Así mismo, se destaca la continuidad en la celebración de contratos durante los años más recientes, lo cual indica la permanencia de la oferta en el mercado.



Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

A nivel mensual, la contratación se distribuye a lo largo del año, con concentraciones en determinados periodos, lo cual sugiere que los proveedores cuentan con la capacidad operativa para atender múltiples requerimientos en diferentes momentos de la vigencia.

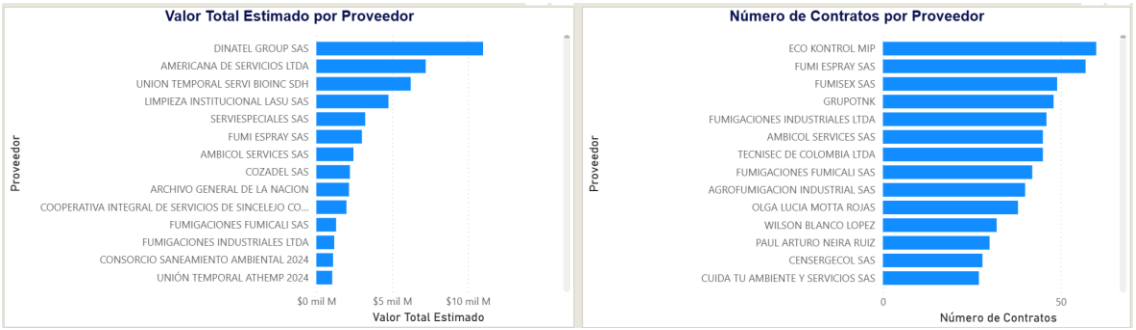
A partir de este análisis, se identificó la participación de 703 proveedores en la ejecución de 2.677 contratos, por un valor cercano a $101,96 mil millones, lo cual refleja la existencia de un mercado amplio y con múltiples actores.



Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Si bien algunos proveedores concentran una mayor proporción del valor contratado, existe un número significativo de empresas con participación en el mercado, lo cual evidencia una distribución relativamente diversificada de la oferta.

En este sentido, se observa que algunos proveedores concentran una mayor proporción del valor total contratado, lo cual puede estar asociado a la adjudicación de contratos de mayor cuantía o a su capacidad para atender proyectos de mayor alcance.

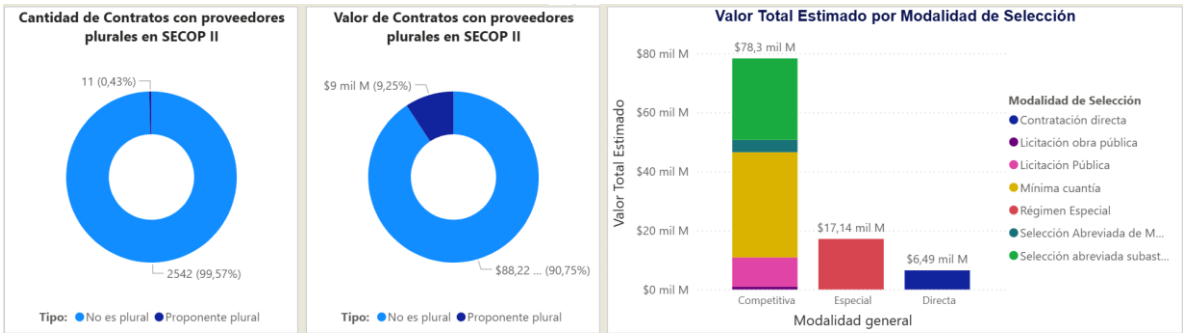


Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

Por otra parte, se identifican proveedores que, si bien no concentran los mayores valores, presentan una participación significativa en términos de número de contratos, lo cual refleja una alta recurrencia en su vinculación con entidades estatales y una presencia constante en el mercado.

La mayoría de los procesos contractuales se desarrollan con la participación de un único proponente, representando aproximadamente el 99,57 % del total de contratos, mientras que un porcentaje reducido corresponde a procesos con pluralidad de oferentes. No obstante, en términos de valor, los

procesos con pluralidad de proponentes representan cerca del 9,25 % del total contratado, lo cual evidencia que, aunque menos frecuentes, estos procesos tienen una participación relevante en el mercado.



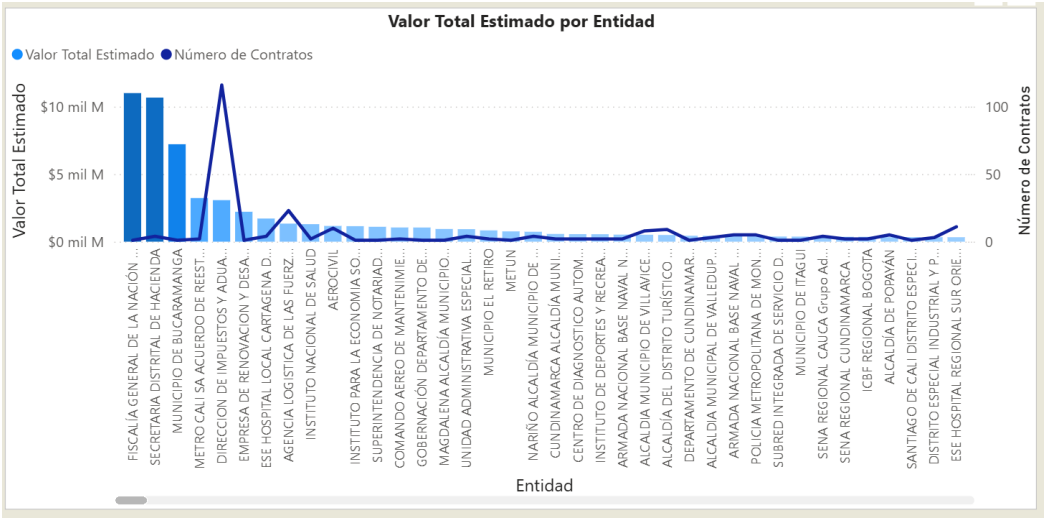
Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

El análisis por proveedor permite identificar la existencia de empresas con mayor participación en términos de valor contratado, así como otras con mayor frecuencia en número de contratos, lo cual refleja diferentes niveles de posicionamiento y especialización dentro del sector.

La mayor parte del valor contratado se concentra en modalidades de selección competitivas, lo cual indica que el mercado se desarrolla, en buena medida, bajo condiciones que promueven la concurrencia de oferentes y la selección objetiva.

Este comportamiento permite inferir que, si bien en algunos procesos se presenta una participación limitada de oferentes, el sector en su conjunto cuenta con múltiples proveedores activos y condiciones que favorecen la competencia, en especial cuando se estructuran procesos bajo modalidades abiertas.

La contratación de servicios de saneamiento ambiental es realizada por un conjunto amplio de entidades del orden nacional y territorial, entre las cuales se destacan algunas con mayor participación en términos de valor contratado, como entidades del sector justicia, salud y administración pública, así como entidades territoriales.



Fuente: CCE – Análisis de la oferta (03/01/2022 al 28/12/2025) Código UNSPSC 721021: Control de plagas – fecha de consulta 30 de marzo de 2026

En términos de número de contratos, se evidencia la participación recurrente de diversas entidades, lo cual indica que este tipo de servicios es requerido de manera constante en diferentes sectores de la administración pública.

5. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Con el propósito de dar cumplimiento a los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad previstos en la ley 80 de 1993, así como de recopilar información de costos y datos importantes del sector, la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantó la Solicitud de Información a Proveedores (SIP) No. 021 de 2026, publicada en la plataforma Secop II el 30 de marzo de 2026, como herramienta que permita determinar el presupuesto oficial de la presente necesidad, tomando como referencia los precios ofertados en el mercado. Lo anterior, se describe a continuación:

5.1. Documentos técnicos para la realización de investigación de mercado.

Durante esta etapa, se tuvieron en cuenta todos los aspectos que pudiesen influir en la ejecución del servicio requerido con el propósito de construir la Ficha Técnica y la matriz de riesgos del presente proceso. Para ello, se estructuró la necesidad de la Superintendencia en relación con el objeto del presente estudio, de tal manera que se consolidaran todas las necesidades y especificaciones en los documentos contractuales.

Una vez validados los documentos contractuales, se estableció el formato de cotización con el objetivo de crear una solicitud de información a proveedores que fuera insumo para el presente estudio de sector. Dicho formato contiene los siguientes ítems para 206 sedes administradas por la SNR, basado en los documentos técnicos:

Superintendencia de Notariado y Registro

REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE COTIZACIÓN - SANEAMIENTO AMBIENTAL

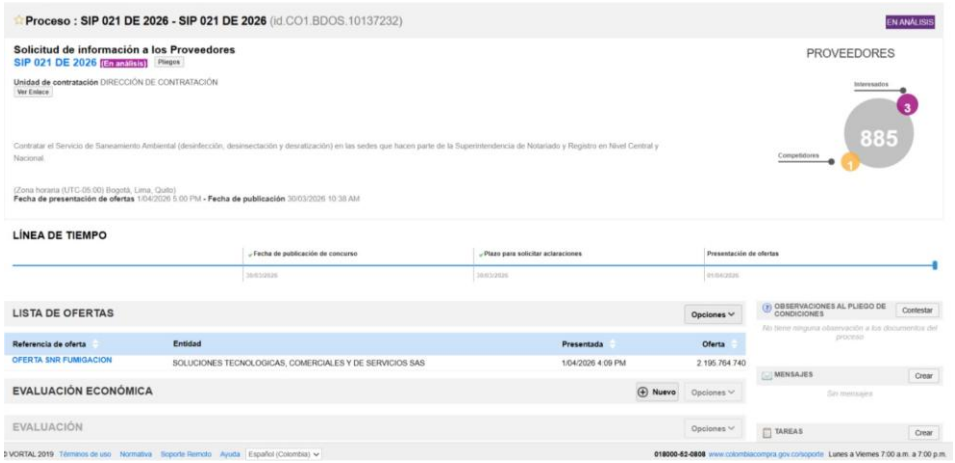
OBJETO: CONTRATAR EL SERVICIO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL (DESINFECCIÓN, DESINSECTACIÓN Y DESRATIZACIÓN) EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, NIVEL CENTRAL, REGIONALES Y DEMAS SEDES QUE HACEN PARTE DE LA SNR A NIVEL NACIONAL.

ITEM	SERVICIO	REGIONAL	INMUEBLE	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN	CANTIDAD APROX M²	CANTIDAD DE SERVICIOS	VALOR POR SERVICIO (Antes de IVA)	IVA	SUBTOTAL (Valor Unitario)	VALOR TOTAL
1	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		ABEJORRAL	ANTIOQUIA	Calle 52 No. 50 - 25	149,35	2				
2	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		AMALFI	ANTIOQUIA	Calle 20 No. 21-50	197,58	2				
3	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		ANDES	ANTIOQUIA	Carrera 50 No. 48 - 14	180,60	2				
4	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		APARTADÓ	ANTIOQUIA	LOTE # 16, Manzana C4, Etapa 3 de la Urbanización nuevo apartadó	377,00	2				
5	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		CAUCASIA	ANTIOQUIA	Calle 20B No. 12 - 45	150,00	2				
6	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		DABEIBA	ANTIOQUIA	Calle 11 No. 11 - 58	219,09	2				
7	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		BOLÍVAR	ANTIOQUIA	CALLE 51 No. 48-40 LOTE A	246,57	2				
8	Servicio de fumigación; Desinfección (Nebulización)		FREDONIA	ANTIOQUIA	Calle 51 No. 50 - 54 Calle 51 No. 49-23 y 49-25 local primer piso	403,50	2				

5.1. Estructuración de la solicitud de información a proveedores:

El 30 de marzo de 2026, la Superintendencia de Notariado y Registro publicó la Solicitud de Información a Proveedores (SIP) No. 021 de 2026 en la plataforma SECOP II, a partir de la cual se

recibió una (1) cotización por parte de Soluciones Tecnológicas, Comerciales y de Servicios SAS. No obstante, dicha información resultó insuficiente para la elaboración del estudio de mercado.



En consecuencia, el 06 de abril de 2026, la Entidad realizó la solicitud directa de cotizaciones a diferentes proveedores del sector mediante correo electrónico, obteniendo cinco (5) cotizaciones adicionales por parte de los siguientes proveedores:

PROVEEDOR
TECNI CONTROL FUMIGACIONES
ORGANIZACIÓN HAR SAS
TRES SOLUCIONES Y SUMINISTRO EN HSE SAS
INGENIERIA Y AMBIENTE JR SAS
AMBICOL SERVICES SAS

De esta manera, se consolidó un total de seis (6) cotizaciones, lo cual constituye una muestra más representativa y confiable para el análisis de precios del mercado.

5.2. Cotizaciones Recibidas

Para tal efecto, se dieron a conocer los requisitos esenciales suministrando las condiciones técnicas y especificaciones del proceso y el formato de cotización respectivo. Con el fin de establecer un referente de precios para la prestación de los servicios de saneamiento ambiental, la Entidad solicitó cotizaciones a diferentes proveedores del sector, obteniendo un total de seis (6) propuestas económicas que incluyen actividades de desinfección, desinsectación y desratización.

PROVEEDOR	SERVICIOS			TOTAL COTIZACIÓN
	DESINFECCIÓN	DESINSECTACIÓN	DESRATIZACIÓN	
SOLUCIONES TECNOLOGICAS, COMERCIALES Y DE SERVICIOS SAS	$ 980.242.791,00	$ 988.242.791,00	$ 224.767.200,00	$ 2.193.252.782,00
TECNI CONTROL FUMIGACIONES	$ 353.660.860,00	$ 420.617.400,00	$ 225.243.200,00	$ 999.521.460,00
ORGANIZACIÓN HAR SAS	$ 286.968.487,00	$ 286.968.487,00	$ 1.417.666.300,00	$ 1.991.603.274,00
TRES SOLUCIONES Y SUMINISTRO EN HSE SAS	$ 175.515.480,00	$ 175.515.480,00	$ 84.252.000,00	$ 435.282.960,00
INGENIERIA Y AMBIENTE JR SAS	$ 184.291.254,00	$ 184.291.254,00	$ 89.868.800,00	$ 458.451.308,00
AMBICOL SERVICES SAS	$ 377.221.921,00	$ 377.221.921,00	$ 194.841.899,00	$ 949.285.741,00
PROMEDIO	**$ 392.983.465,50**	**$ 405.476.222,17**	**$ 372.773.233,17**	**$ 1.171.232.920,83**

Con base en las seis (6) cotizaciones recibidas, se realizó el análisis de los valores ofertados para los servicios de desinfección, desinsectación y desratización, identificando los rangos de precios (valores mínimos y máximos) y los promedios correspondientes, con el fin de establecer un referente económico ajustado a las condiciones del mercado.

En este sentido, para el servicio de desinfección se identificaron valores que oscilan entre $175.515.480 y $980.242.791, mientras que para desinsectación los valores se ubican entre $175.515.480 y $988.242.791, y para desratización entre $84.252.000 y $1.417.666.300. Estos rangos evidencian una dispersión en los precios ofertados por los proveedores.

A partir de lo anterior, se calcularon valores promedio de $392.983.465 para desinfección, $405.476.222 para desinsectación y $372.773.233 para desratización, los cuales se ubican dentro de los rangos identificados y constituyen un referente representativo del comportamiento del mercado. Así mismo, se identificaron valores máximos significativamente superiores al promedio, los cuales pueden estar asociados a condiciones particulares de prestación del servicio, tales como mayor cobertura, capacidad operativa, metodologías especializadas o estructuras de costos propias de cada proveedor.

La determinación de los precios en el mercado de servicios de saneamiento ambiental se encuentra influenciada por diversos factores económicos y sectoriales que inciden directamente en la estructura de costos de los proveedores. En primer lugar, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) refleja las variaciones en los precios de bienes y servicios, impactando costos asociados a insumos, transporte y operación, los cuales son fundamentales en la prestación de este tipo de servicios.

Así mismo, el incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), que para la vigencia 2026 presentó un aumento del 23 % frente al año anterior, constituye un factor determinante, dado que este tipo de servicios es intensivo en mano de obra, requiriendo personal operativo para la ejecución de las actividades de desinfección, desinsectación y control de plagas.

De igual forma, los resultados de la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) evidencian el comportamiento del sector servicios, particularmente en actividades relacionadas con limpieza y mantenimiento, las cuales presentan variaciones que inciden en los costos operativos y en la dinámica de precios del mercado.

Adicionalmente, factores como la cobertura geográfica del servicio, la frecuencia de intervención, el tipo de insumos utilizados, los protocolos técnicos aplicados y la capacidad logística de los proveedores también influyen en la variabilidad de los precios observados en las cotizaciones.

En este contexto, el análisis de estos factores permite concluir que los precios del mercado de servicios de saneamiento ambiental responden a condiciones económicas y operativas variables, lo cual puede justificar las diferencias identificadas en las cotizaciones y respalda la razonabilidad del presupuesto estimado para el presente proceso contractual.

Por lo anterior, la Entidad adoptó como referencia los valores promedio, considerando los límites inferior y superior de las cotizaciones, con el fin de evitar distorsiones derivadas de valores atípicos y de garantizar que el presupuesto estimado responda a criterios de razonabilidad y eficiencia económica. En consecuencia, el análisis de las cotizaciones permite establecer un marco de referencia confiable y acorde con las condiciones reales del mercado para la determinación del presupuesto oficial del proceso contractual.

VALORES PROMEDIADOS		
SERVICIO	PROMEDIO POR SERVICIO	PROMEDIO GLOBAL
DESINFECCIÓN	$ 392.983.465,00	$ 1.171.232.920,00
DESINSECTACIÓN	$ 405.476.222,00	
DESRATIZACIÓN	$ 372.773.233,00	

A partir de las cotizaciones recibidas, se obtuvo un valor total promedio de $1.171.232.920, por lo cual, la Entidad realizó un análisis específico de los componentes de precio, particularmente del servicio de desratización.

Como resultado de dicho análisis, se identificó que una de las cotizaciones presentadas (correspondiente a la empresa ORGANIZACIÓN HAR S.A.S.) registraba un valor significativamente superior al de las demás ofertas, aproximadamente cuatro (4) veces por encima del promedio, lo cual genera una distorsión en el análisis del mercado.

En consecuencia, aplicando criterios de razonabilidad y representatividad del mercado, se excluyó dicho valor atípico para el cálculo del promedio del servicio de desratización, obteniéndose un valor promedio ajustado de $163.794.619.

Posteriormente, con el fin de garantizar la suficiencia técnica y operativa en la prestación del servicio, este valor fue ajustado mediante la incorporación de un margen adicional de $62.745.693, alcanzando un valor final estimado de $226.540.312 para dicho componente. Este ejercicio de depuración y ajuste permite asegurar que el valor estimado del contrato se fundamenta en condiciones reales de mercado, evitando distorsiones derivadas de valores atípicos y garantizando la adecuada ejecución del objeto contractual dentro de los límites presupuestales de la Entidad.

VALORES PROMEDIO AJUSTADOS		
SERVICIO	PROMEDIO POR SERVICIO	PROMEDIO GLOBAL
DESINFECCIÓN	$ 392.983.465,00	$ 1.025.000.000,00
DESINSECTACIÓN	$ 405.476.222,00	
DESRATIZACIÓN	$ 226.540.313,00	

5.3. Metodología para determinar el presupuesto

El numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. “Estudios y documentos previos” del Decreto 1082 de 2015, establece que: (…) “4. El valor estimado del contrato y la justificación de este. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos” (…).

Para determinar el presupuesto oficial del presente proceso contractual, la Superintendencia de Notariado y Registro adoptó una metodología basada en el análisis integral de la información del mercado, considerando las cotizaciones recibidas, la depuración de valores atípicos y la disponibilidad presupuestal de la Entidad.

En primer lugar, se consolidaron las cotizaciones allegadas por los proveedores del sector, identificando los valores promedio por cada uno de los componentes del servicio de saneamiento ambiental, correspondientes a desinfección, desinsectación y desratización.

Posteriormente, se realizó un análisis de dispersión de los precios, con el fin de identificar valores atípicos que pudieran distorsionar el comportamiento real del mercado. Como resultado de este ejercicio, se excluyeron aquellos valores que no resultaban representativos, particularmente en el componente de desratización, en el cual se evidenció una cotización significativamente superior al promedio de las demás ofertas.

Con base en los valores ajustados, se establecieron promedios representativos por cada componente del servicio. Así mismo, se efectuaron ajustes orientados a garantizar la suficiencia técnica, operativa y logística para la adecuada prestación del servicio en todas las sedes de la Entidad a nivel nacional.

Finalmente, el presupuesto oficial se determinó teniendo en cuenta la sumatoria de los valores estimados por cada componente, verificando su coherencia con la disponibilidad presupuestal asignada, de tal manera que se garantice el equilibrio entre la viabilidad económica del proceso y la adecuada ejecución del objeto contractual.

Esta metodología permite establecer un presupuesto sustentado en criterios técnicos, económicos y de mercado, asegurando que el valor estimado del contrato sea razonable, competitivo y acorde con las condiciones reales del sector.

6. PRESUPUESTO OFICIAL

Para determinar del presupuesto oficial del contrato para la prestación del servicio de saneamiento ambiental (desinfección, desinsectación y desratización) en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Nivel Central, Direcciones Regionales y demás sedes que hacen parte de la Superintendencia de Notariado y Registro a nivel nacional, la Entidad adelantó un estudio de mercado con fundamento en la información obtenida a través de la plataforma SECOP II, así como mediante la solicitud directa de cotizaciones a proveedores del sector.

La estimación del valor del presente proceso se realizó con base en el promedio de las cotizaciones allegadas, teniendo en cuenta los servicios requeridos, el alcance del objeto contractual y las condiciones operativas necesarias para garantizar su adecuada ejecución.

Como resultado del análisis inicial, se obtuvieron los siguientes valores promedio por servicio:

- Desinfección: **$392.983.465**
- Desinsectación: **$405.476.222**
- Desratización: **$372.773.233**

El valor total correspondiente a estos promedios asciende a la suma de **MIL CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS ($1.171.232.920) M/CTE**, el cual supera la disponibilidad presupuestal definida por la Entidad.

En consecuencia, se realizó un análisis específico del componente de desratización, identificándose la existencia de un valor atípico correspondiente a uno de los cotizantes (Organización HAR S.A.S.), cuyo monto resulta significativamente superior al de las demás ofertas, afectando la representatividad del promedio y generando una distorsión en el análisis del mercado.

Por lo anterior, y aplicando criterios de razonabilidad, proporcionalidad y representatividad del mercado, se excluyó dicha cotización para efectos del cálculo del promedio de este servicio, obteniéndose un valor promedio ajustado de **$226.540.312**.

Así las cosas, el valor final estimado del contrato se determina de la siguiente manera:

- Desinfección: **$392.983.465**
- Desinsectación: **$405.476.222**
- Desratización: **$226.540.312**

VALOR TOTAL ESTIMADO DEL CONTRATO:

MIL VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($1.025.000.000) M/CTE, incluidos todos los costos directos e indirectos, así como impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

El valor estimado definido se considera acorde con las condiciones del mercado, en la medida en que se fundamenta en información real de proveedores, debidamente analizada y ajustada mediante criterios técnicos que permiten evitar distorsiones derivadas de valores atípicos, garantizando la

adecuada ejecución del objeto contractual dentro de los límites presupuestales de la Entidad, en observancia de los principios de economía, planeación y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

Jesús Enrique Garnica Valbuena
Coordinador Grupo de Servicios Administrativos (GSA)

Aprobó: Jesús Enrique Garnica Valbuena – Coordinador Grupo de Servicios Administrativos (GSA)
Revisó: Claudia Lorena Álvarez Guerra - Profesional Especializada Grupo Ambiental
Revisó: Doris Adriana Fernández Cadena- Profesional Especializada Grupo Ambiental
Revisó: Laura Daniela Barreto Romero – profesional - Coordinador Grupo de Servicios Administrativos (GSA)
Elaboró: Sandra Milena Suárez Pinzón – profesional especializado - Coordinador Grupo de Servicios Administrativos (GSA)