UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS

Bogotá, 2026/05/14 3:49:43 PM

MEMORANDO INTERNO 202630020059113

PARA: Señora
NATALIA ANDREA FERNANDEZ ARROYAVE
Coordinadora Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa

DE: **HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ**

ASUNTO: Estudio de mercado – Aires acondicionados y redes eléctricas 2026

Cordial Saludo,

En atención a la solicitud radicada bajo el número 202630030050443 de fecha 27 de abril de 2026 donde se solicitó un estudio de mercado para el proceso que tiene por objeto "*Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas*", el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado se permite hacer entrega del resultado obtenido, el cual servirá como soporte para la estructuración de los Estudios Previos para adquirir el bien y/o servicio requerido por la URT.

Atentamente,

HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Coordinador
Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado.

Anexos: 12 Folios
Copia: N/A
Proyectó: Sebastián Rojas - Contratista Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia De Mercado
VoBo: N/A.

ESTUDIO DE MERCADO

UNIDAD
DE RESTITUCIÓN
DE TIERRAS

Bogotá D.C., mayo de 2026

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

TABLA DE CONTENIDO

OBJETO 3
1 ASPECTOS GENERALES 3
1.1. Aspectos Económicos 3
1.1.1 Contexto Macroeconómico 3
1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios 7
1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector – Actividades profesionales, cientificas y técnicas 8
1.1.3 Aspectos Legales 9
1.1.4 Análisis de la Oferta 11
1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Dinámica de Producción 11
1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades 15
1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD 16
1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio. 18
CONCLUSIONES 19
ANEXOS 20

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

OBJETO

Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Ficha Técnica del: 27 de abril de 2026

1 ASPECTOS GENERALES

1.1. Aspectos Económicos

1.1.1 Contexto Macroeconómico[1]

Minutas BanRep: La Junta Directiva del Banco de la República decidió por unanimidad mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 11,25%

Si bien los miembros de la Junta Directiva tienen opiniones diversas en torno a la política monetaria, han tomado por consenso la decisión de mantener inalterada la tasa de interés, en la búsqueda de lograr acuerdos en la actual coyuntura.

- En marzo la inflación total se situó en 5,6% superando en 46 pbs el dato de diciembre. La inflación básica sin alimentos ni regulados aumentó y se ubicó en 5,8%, 77 pbs por encima del registro de diciembre.
- Las expectativas de inflación a plazos de un año o más se redujeron, pero aquellas obtenidas de las encuestas para fin de 2026 volvieron a aumentar. Todas las medidas siguen por encima de la meta de 3% del Banco de la República en el horizonte de dos años.
- Indicadores de seguimiento de la economía como la demanda de energía, la producción manufacturera, el comercio minorista y el comercio exterior de bienes, apuntan a que el crecimiento de la economía en el primer trimestre superaría el registrado en el último trimestre de 2025, jalonado por una demanda interna que se mantiene dinámica.
- El mercado laboral continúa dinámico, con niveles de desempleo históricamente bajos y tendencias crecientes en el empleo asalariado.
- La prolongación del conflicto en Medio Oriente podría resultar en mayores presiones al alza sobre los precios internacionales de la energía, los fertilizantes y los precios internacionales de algunos bienes, al igual que en un endurecimiento de las condiciones financieras externas para el país.

Finalmente, anota que la literatura no ha encontrado una relación estable y monotónica entre inflación y crecimiento que lleve a pensar que metas de inflación bajas necesariamente se relacionen con altas tasas de

[1] BANCO DE LA REPUBLICA. Minutas BanRep: La Junta Directiva del Banco de la República decidió por unanimidad mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 11,25%. Publicado [6 mayo 2026] Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.banrep.gov.co/es/noticias/minutas-banrep-abril-2026

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

crecimiento económico. En ese sentido resalta la importancia de una línea de investigación que estudie niveles estables de inflación que no detengan el crecimiento sostenido, la creación de empleo y la sostenibilidad ambiental en el largo plazo.

Los directores coincidieron en que la decisión adoptada por la Junta Directiva en esta sesión continúa apoyando la recuperación de la actividad económica sin poner en riesgo la convergencia de la inflación a la meta. Reafirman que nuevas decisiones dependerán de la información disponible.

Índice de Precios al Consumidor[2]

En abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, la variación año corrido fue 3,87% y la anual 5,68%.

En abril de 2026 la variación anual del IPC fue 5,68%, es decir, 0,52 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,16%.

El comportamiento mensual del IPC total en abril de 2026 (0,78%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (abril)

IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,66	**0,78**	3,39	**3,87**	5,16	**5,68**

Fuente: DANE IPC

En el mes de abril de 2026, el IPC registró una variación de 0,78% en comparación con marzo de 2026, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,78%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%) y por último, Transporte (0,81%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,70%), Salud (0,70%), Bienes y servicios diversos (0,63%), Recreación y cultura (0,58%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,54%), Prendas de vestir y calzado (0,45%), Restaurantes y hoteles (0,34%), Educación (0,07%) y por último, Información y comunicación (-0,05%).

[2] DANE. Índice de Precios al Consumidor (IPC). Abril 2026. Publicado [8 mayo 2026] Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

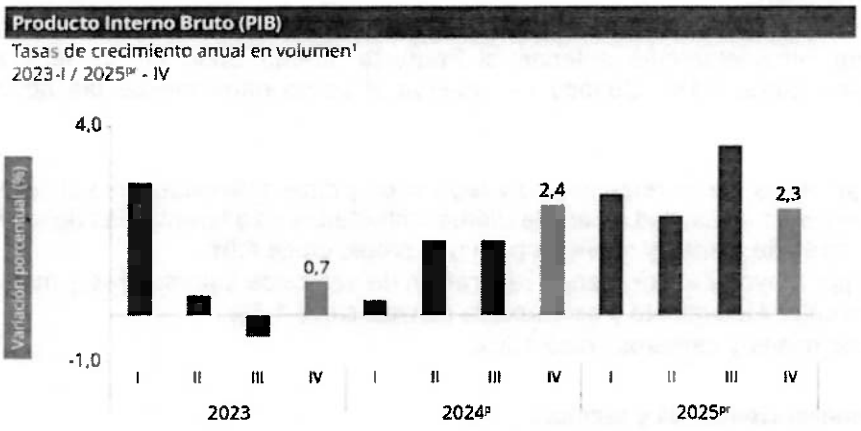
Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Abril 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	1.10	0.21	1.61	0.29
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.53	0.02	1.06	0.04
Transporte	12.98	0.49	0.07	0.81	0.11
"TOTAL	100.00	0.66	0.66	0.78	0.78
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.10	0.74	0.23	0.70	0.22
Salud	1.71	0.35	0.01	0.70	0.01
Bienes y servicios diversos	5.36	0.61	0.03	0.63	0.03
Recreación y cultura	3.79	0.45	0.01	0.58	0.02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	0.38	0.01	0.54	0.01
Prendas de vestir y calzado	3.98	0.40	0.01	0.40	0.01
Restaurantes y hoteles	9.43	0.83	0.07	0.34	0.04
Educación	4.41	0.83	0.00	0.07	0.00
Información y comunicación	4.33	0.19	0.00	0.06	0.00

Fuente: DANE, IPC

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[3]

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025pr respecto al año 2024p.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,6% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

[3] DANE | Producto Interno Bruto PIB - Nacional Trimestral. Publicado [16 febrero 2026] Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025[pr], el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024[p]. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,2%.

Actividades profesionales científicas y técnicas

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Cuarto trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025pr / 2024p	2025pr-IV / 2024p-IV	2025pr-IV / 2025pr-III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,1	1,3	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,6	1,6	0,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,3**	**1,5**	**0,4**

Fuente: DANE, PIB_T

Para el año 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,3%, respecto al año 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,6%.

En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,3%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,7%.

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios[4]

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con febrero de 2025.

[4] DANE/ Boletín técnico - Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [16 abril 2026] Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos



Fuente: DANE - EMS

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación negativa en el personal ocupado total, en comparación con febrero de 2025.

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector – Actividades profesionales científicas y técnicas[5]

En lo corrido de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, trece presentaron disminución en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incrementos en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2025.

[5] DANE/ Boletín técnico - Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [16 abril 2026] Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - febrero 2026[p] / enero - febrero 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios*
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-0,2	1,9	12,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,0	3,5	18,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,9	1,2	19,8
J	División 58	Actividades de edición	7,1	10,2	8,0
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	14,0	4,8	13,4
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión en agencias de noticias	2,1	1,5	10,6
J	División 61	Telecomunicaciones	-0,2	-6,9	11,9
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	5,1	1,0	1,8
[illegible]	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7310, 7721 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	2,1	-1,0	9,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,9	-2,8	7,3
M	Clase 7310	Publicidad	7,7	-1,5	11,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	18,2	0,2	18,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-4,1	6,6	13,8
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	0,9	5,5	19,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,4	1,2	5,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,2	-1,6	9,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,1	-0,0	7,9
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,4	2,8	15,5

Fuente: DANE, EMS.

El subsector de Actividades profesionales científicas y técnicas en Febrero de 2026, creció un 4,9% en sus ingresos, decreció un -2,8% en el personal requerido y aumentó el gasto por salarios en un 7,3%, en comparación con Febrero de 2025.

1.1.3 Aspectos Legales

De acuerdo con la investigación adelantada por el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado, a continuación, se citan algunas normas relacionadas con el proceso. No obstante, dicha referencia solo de carácter enunciativo, ya que existen otras normas adicionales.

- **Artículo 1985 del Código Civil Colombiano:** Establece que: "*Las reparaciones necesarias corresponden al arrendador (el dueño del bien) y las locativas al arrendador (persona que toma el bien en arriendo), pero se establece que las reparaciones locativas estarán a cargo del arrendador si estas se derivan de una fuerza mayor, caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada*".

- **Ley 80 de 1993:** Artículo 25. Del Principio de Economía. "*En virtud de este principio: (...) 12. <Numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> Previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea*

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda. Cuando el objeto de la contratación incluya la realización de una obra, en la misma oportunidad señalada en el inciso primero, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños que permitan establecer la viabilidad del proyecto y su impacto social, económico y ambiental. Esta condición será ampliable incluso para los contratos que incluyan dentro del objeto del diseño".

- **Guía para la Elaboración de Estudios de Sector – Colombia Compra Eficiente:** Establece que el análisis de estudios de sector debe cubrir tres áreas:
  "Aspectos generales
  Estudio de la oferta
  Estudio de la demanda. Sobre este punto es importante resaltar que la guía recomienda recopilar el estudio de la demanda analizando cómo ha adquirido la entidad estatal en el pasado este bien y cómo adquieren las demás entidades estatales y las empresas privadas estos bienes".

  De igual manera, la guía de Colombia Compra Eficiente en el acápite de Técnica de Análisis de Información, indica: "*La información recogida en el estudio de la oferta y la demanda debe servir a la Entidad Estatal para estructurar correctamente el Proceso de Contratación. Una fuente importante de consulta es la misma información que la Entidad Estatal ha obtenido en sus Procesos de Contratación. Por ejemplo, si la Entidad Estatal en el análisis de la demanda cuenta con información histórica de las compras realizadas, puede estimar la cantidad adecuada que debe adquirir según la frecuencia de uso y los requerimientos mínimos de inventario. Para esto es importante introducir lineamientos para que la información histórica sea analizada y tenida en cuenta en el momento de decidir qué y cuánto comprar, cuándo hacer los pedidos, entre otros aspectos. En la medida en que sea posible contar con suficientes datos, Colombia Compra Eficiente recomienda efectuar un análisis numérico y/o gráfico para entender el comportamiento de los mismos".*

- **Ley 1150 de 2007:** Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

- **Decreto 1082 de 2015: Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Estudios y documentos previos.** "*Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato. Estos deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección: (…)4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. 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. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración". Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. "La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."*

- **Norma ISO 9001 de 2015:** En el apartado 6.3, la norma hace referencia al cuidado de las infraestructuras necesarias para alcanzar y mantener los requisitos previstos para el producto o servicio ofrecido por la organización. Citando exactamente lo siguiente: *"6.3 Infraestructura: La organización, debe determinar,*

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

proporcionar y mantener la infraestructura necesaria para lograr la conformidad con los requisitos del producto. La infraestructura incluye, cuando sea aplicable:

a) Edificios, espacio de trabajo y servicios asociados
b) Equipo para los procesos, (tanto hardware como software)
c) *Servicios de apoyo tales como (Transporte o comunicación)".*

- **Decreto 1082 de 2015:** Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

- **Ley 2069 de 2020:** Artículo 12. "Promoción del acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas. Con el fin de promover el acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares ejecuten recursos públicos: 1. Deberán en el Análisis de Sector identificar las MIPYMES que podrían ser potenciales proveedoras directas o indirectas, con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el Proceso de Contratación."

- **Decreto 310 de 2021:** *Artículo 2. Modificación del artículo 2.2.1.2.1.2.12. del Decreto 1082 de 2015 Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional el cual quedará así: "Artículo 2.2.1.2.1.2.12. Planeación de una adquisición en la bolsa de productos. Cuando no exista un Acuerdo Marco de Precios para el bien o servicio requerido, las entidades estatales deben estudiar, comparar e identificar las ventajas de utilizar la bolsa de productos para la adquisición respectiva frente a la subasta inversa o a la promoción de un nuevo Acuerdo Marco de Precios con la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente. Para tales bienes o servicios, incluyendo el análisis del Proceso de Selección del comisionista, los costos asociados a la selección, el valor de la comisión y de las garantías".*

1.1.4 Análisis de la Oferta

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Mantenimiento de aires acondicionados, UPS's y redes eléctricas

Siendo la necesidad de contratar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas; es pertinente mencionar algunas definiciones relacionadas.

Mantenimiento de equipos[6]

La necesidad de mantenimiento de los equipos

Las máquinas tienen componentes sujetos a desgaste. Las juntas, los sellos e incluso los motores están destinados a ser sustituidos después de un número determinado de horas de uso. Naturalmente, fallarán por completo si no se cambian en el plazo adecuado. Si garantizamos que todos estos componentes formen parte de

[6] PREDICTIVA21. Mantenimiento de equipos. [En linea]. Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://predictiva21.com/mantenimiento-de-equipos/

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

un programa de mantenimiento de equipos para su sustitución, el riesgo de paradas imprevistas queda prácticamente eliminado. Normalmente, la estrategia de mantenimiento preventivo es la mejor opción para esto.

Dicho esto, debemos saber que las piezas fallan mucho antes de lo previsto. Naturalmente, es un hecho cuando se trata de máquinas. Por esto, operarios bien formados que reconozcan el comportamiento errático de la maquinaria tienen un gran valor para la empresa. Además, exigir una inspección visual diaria de la línea de producción puede ayudar a detener un producto defectuoso incluso antes de que comience su viaje por la línea de envasado.

El propósito del mantenimiento de equipos

La finalidad del mantenimiento de los equipos en la fabricación es minimizar las costosas averías y garantizar que la maquinaria funcione al máximo. Sin embargo, todavía hay una parte del mundo de la producción que considera el mantenimiento como un consumo innecesario de horas de fabricación. Por ejemplo, calculando unas cuatro horas por episodio no planificado, el coste de cada incidente de inactividad de los equipos supone una media de 2 millones de dólares de gasto total. Esto, incluyendo las horas de producción perdidas, la mano de obra, las piezas, las ventas y el producto debido al fallo de los equipos.

Con costes tan altos, nos hace preguntarnos ¿por qué las plantas de fabricación se arriesgarían a un tiempo de inactividad inesperado por falta de mantenimiento de la maquinaria? La respuesta es por el tiempo. En una planta de fabricación, nunca hay suficientes horas en el día para hacer el trabajo. Si los pedidos de los clientes están ahí, las únicas opciones disponibles son producir los componentes para satisfacerlos lo antes posible. No obstante, ese no es siempre el mejor enfoque.

El mantenimiento de los equipos

Al garantizar el mantenimiento adecuado de los equipos, las averías imprevistas de las máquinas quedan prácticamente eliminadas. Así, las revisiones periódicas de los equipos y la garantía de que los componentes desgastados de la máquina se abordan a tiempo prolongan la vida útil de la máquina. También, evitan el riesgo de reprocesamiento o de desecho de producto causado por la producción de material fuera de especificación.

Asimismo, las inspecciones visuales rutinarias pueden ahorrar tiempo y dinero a las instalaciones. Si un técnico de mantenimiento observa que una máquina se comporta de forma errática o no rinde lo mejor posible, puede detectar y reparar el problema antes de que provoque una pérdida de producto y de horas de producción. Esto, es más que una táctica de detección temprana; es una parte vital del mantenimiento de las máquinas. Una técnica clave utilizada en las instalaciones de fabricación para mantener el equipo de producción funcionando sin problemas.

¿En qué consiste el mantenimiento del aire acondicionado?[7]

Cuando instalamos un aparato de aire acondicionado hay que tener en cuenta que durante toda su vida útil es más que recomendable realizar un mantenimiento del mismo, para evitar que surjan posibles averías o fallos. De esta manera, garantizamos que el equipo funcione adecuadamente, mejoramos su rendimiento y evitamos la aparición de posibles averías.

[7] CALOR Y FRIO. ¿En qué consiste el mantenimiento del aire acondicionado? [En línea]. Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://www.caloryfrio.com/aire-acondicionado/aire-acondicionado-domestico/mantenimiento-de-aire-acondicionado.html

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

¿Cómo se realiza el mantenimiento del aire acondicionado?

Antes de comenzar con el mantenimiento de nuestro aire acondicionado, en el caso de que sospechemos que el equipo no está funcionando correctamente, recomendamos contactar con un profesional del aire acondicionado para que supervise la instalación y verificar el rendimiento del aparato, que no hay elementos que obstruyan las salidas, que no hay fugas de refrigerante, etc.

La unidad interior del equipo de aire acondicionado split requiere de un mantenimiento sencillo que puede realizar el propio usuario. Por un lado, debemos realizar la limpieza periódica de los filtros de aire acondicionado y por otro, la limpieza del desagüe. De esta manera, se evita que la suciedad se acumule dentro de la unidad interior, lo que provoca que el rendimiento del equipo baje, se produzca un mayor consumo energético e incluso puede ocasionar fallos o averías.

Mantenimiento Preventivo de Redes Eléctricas[8]

En Colombia, contar con un suministro eléctrico confiable es esencial para el funcionamiento de las empresas y la vida cotidiana. Las redes eléctricas, ya sean de baja o media tensión, desempeñan un papel crucial en la distribución segura y eficiente de la energía. Pero ¿qué sucede cuando ocurren fallas eléctricas inesperadas? Esto no solo puede resultar en pérdidas económicas significativas, sino también en situaciones peligrosas para la vida de las personas.

¿Qué es el Mantenimiento Preventivo?

El mantenimiento preventivo es un conjunto de acciones planificadas y sistemáticas que tienen como objetivo principal evitar la ocurrencia de fallas o averías en las redes eléctricas. En lugar de esperar a que se presente un problema, el mantenimiento preventivo se enfoca en identificar y corregir posibles fallas antes de que causen interrupciones en el suministro eléctrico.

Beneficios del Mantenimiento Preventivo

- Reducción de costos a largo plazo: Aunque pueda parecer un gasto adicional, invertir en mantenimiento preventivo puede reducir significativamente los costos asociados con reparaciones y pérdida de producción debido a interrupciones eléctricas.
- Minimización de riesgos de seguridad: El mantenimiento preventivo contribuye a un entorno más seguro al prevenir situaciones peligrosas como cortocircuitos y sobrecargas eléctricas.
- Aumento de la vida útil de equipos y sistemas: Al mantener los componentes eléctricos en buen estado, se prolonga su vida útil, lo que significa menos reemplazos y menos residuos.

Normativas y Regulaciones en Colombia

En Colombia, existen normativas y regulaciones específicas relacionadas con el mantenimiento preventivo en redes eléctricas. Estas regulaciones están diseñadas para garantizar la seguridad de las instalaciones eléctricas y la protección de las personas. Es esencial para las empresas y profesionales del sector estar actualizados sobre estas leyes y cumplirlas rigurosamente.

[8] INELCOM. Mantenimiento Preventivo de Redes Eléctricas. [En línea]. Consultado [14 mayo 2026]. Disponible en: https://inelcom.co/2023/06/17/mantenimiento-preventivo-de-redes-electricas/

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Equipos y Herramientas Esenciales

Para llevar a cabo el mantenimiento preventivo de manera efectiva, es necesario contar con equipos y herramientas específicas. Estos incluyen dispositivos de medición, herramientas de diagnóstico y equipo de protección personal para los técnicos que realizan las inspecciones.

Mantenimiento Preventivo vs. Correctivo

Es importante distinguir entre el mantenimiento preventivo y el mantenimiento correctivo. Mientras que el primero se enfoca en prevenir problemas antes de que ocurran, el segundo se realiza después de que se ha producido una falla. Compararemos las diferencias clave entre estos dos enfoques.

Beneficios a Largo Plazo

Uno de los aspectos más destacados del mantenimiento preventivo es su impacto a largo plazo. Si bien puede requerir una inversión inicial, los beneficios a lo largo del tiempo son significativos. Menos interrupciones, menor riesgo de accidentes y una vida útil prolongada de los equipos son solo algunas de las ventajas.

Evaluación de Riesgos

La evaluación de riesgos eléctricos es una parte integral del mantenimiento preventivo. Explicaremos cómo llevar a cabo evaluaciones de riesgos eléctricos como parte del mantenimiento preventivo y cómo esto contribuye a un entorno más seguro y confiable.

Automatización del Mantenimiento

La tecnología juega un papel fundamental en el mantenimiento preventivo moderno. La automatización, el uso de sensores avanzados y el monitoreo en tiempo real permiten identificar posibles problemas antes de que se conviertan en fallas graves. Esto mejora la eficiencia del mantenimiento y reduce el tiempo de inactividad.

En resumen, el mantenimiento preventivo en redes eléctricas es esencial para garantizar un suministro eléctrico confiable y seguro en Colombia. Además de ahorrar costos a largo plazo, este enfoque reduce los riesgos y prolonga la vida útil de los equipos eléctricos. A medida que Colombia continúa su desarrollo y crecimiento, el mantenimiento preventivo se convierte en una inversión estratégica para empresas y sectores clave.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades

Para el análisis de la demanda, el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado, consultó la plataforma SECOP II, donde se identificaron procesos iguales o similares al que la entidad desea contratar encontrando a:

ENTIDAD	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PUBLICA	TELEVISION REGIONAL DEL ORIENTE LIMITADA. CANAL TRO	POLICIA METROPOLITANA DE IBAGUE	SENA REGIONAL CUNDINAMARCA Grupo Administrativo CAE
Objeto	Realizar mantenimientos preventivos y correctivos de los equipos activos (Ups, Aires Acondicionados, Planta Eléctrica, Red contra incendio, ascensor de la biblioteca) de la Sede Central: Can, Rosales y Teusaquillo de la ESAP en la ciudad de Bogotá, incluyendo mano de obra, suministro, instalación y repuestos	Mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica de las sedes de la Superintendencia de Sociedades	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y/O CORRECTIVO DE AIRES ACONDICIONADOS DE LAS VIVIENDAS FISCALES UBICADAS EN LA ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL BG. JAIME RAMÍREZ GÓMEZ (CENOP)	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS AIRES ACONDICIONADOS DEL CENTRO, DE LA TALANQUERA DE ACCESO, BRAZOS HIDRÁHULICOS, LECTOR DE TARJETAS Y CONTROL DE ACCESO DE LA SEDE QUEBRAJACHO, DE LAS REDES ELECTRICAS, PUNTOS DE RED Y LUMINARIAS DE LAS SEDES DEL CENTRO AGROECOLOGICO Y EMPRESARIAL DE FUSAGASUGA REGIONAL CUNDINAMARCA.
No. Proceso	ESAP-SAMEC-001-2022	OS-TRO-023-2024	PN METIB MIC 094 2024	MC-CMC-CAE-0327-2025
Tipo de proceso	Minima cuantia	Contratación régimen especial	Minima cuantia	Minima cuantia
Tipo de contrato	Prestación de servicios	Prestación de servicios	Prestación de servicios	Prestación de servicios
Oferentes que participaron	1. TECNISA SAS 2. MARINO DUARTE SILVA 3. ICONS - INGENIERIA Y CONTRATOS SAS	1. GOURIYU SAS 2. ASAC S.A.S 3. PROSERMAN 4. QUALITY INGENIERÍA Y SERVICIOS S.A.S	1. CRR SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S. 2. GAMMA SERTEL SAS 3. JUAN DANIEL TORRES RIVAS 4. C&M SERVICIOS E INGENIERIA S.A.S	1. CRR SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S 2. PROCOM 3. ORG IGP SAS 4. SISTEMLOG S.A.S 5. INDULTEC SOLUCIONES INTEGRALES SAS 6. DINGE S.A.S 7. Nelson Nova Gomez 8. C&M SERVICIOS E INGENIERIA S.A.S 9. OL INGENIERIA DE CONSTRUCCION S.A.S
Contratista	MARINO DUARTE SILVA	QUALITY INGENIERÍA Y SERVICIOS S.A.S	GAMMA SERTEL SAS	ORG IGP SAS
Valor adjudicado	$96.321.000 Pesos Colombianos	258,056,554 COP	$130.000.000 Pesos Colombianos	$51.388.433 Pesos Colombianos
Plazo de ejecución	7 (Meses)	34 (Meses)	20 (días)	1 (Mes)
Año	2022	2024	2024	2025
Link	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.2930724	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5250102	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.7084516	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.8887219

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Analizando la información obtenida de los procesos adelantados por otras entidades en la plataforma SECOPII, durante las vigencias 2022, 2024 y 2025 se evidencia:

- En la plataforma SECOP II se encuentra diversidad de procesos relacionados con el servicio de mantenimiento de UPS y Aires Acondicionados, esto de acuerdo con la necesidad que se requiera para cada tipo de servicio.

- Se evidencia que los procesos fueron adelantados bajo la modalidad de Mínima cuantía y bajo la modalidad de contratación régimen especial, esto es debido a los servicios de características técnicas uniformes, como tipología de contratación se evidencia la prestación de servicios.

- El tiempo de ejecución de los contratos revisados se encuentra entre 20 días y 34 meses siendo el máximo tiempo de ejecución, esto depende de la necesidad de cada entidad para contratar este servicio, puede ser ciertas actividades puntuales en un corto tiempo, o como también, contar con este servicio en el mayor tiempo posible durante la vigencia.

1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD

La Unidad ha realizado dichos procesos desde la vigencia 2013, en varios de ellos ha utilizado vigencias futuras.

A continuación, se describen los procesos históricos adelantados por la Unidad desde esta vigencia:

Entidad	UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS	
Objeto	Contratar la prestación del servicio de mantenimiento integral (mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo) con suministro de repuestos, partes, piezas y equipos de reposición ("bolsa de repuestos, partes, piezas y equipos de reposición"), materiales y mano de obra de los sistemas de aire acondicionado, sistemas de potencia ininterrumpida -UPS- y sistema de redes eléctricas (corriente regulada / corriente no regulada) de las dependencias (dirección nacional - direcciones territoriales) de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.	Contratar la prestación del servicio de mantenimiento integral (mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo) con suministro de elementos, repuestos, materiales y mano de obra para los sistemas de aire acondicionado, sistemas de potencia ininterrumpida -UPS-, redes eléctricas y elementos y equipos conexos de las dependencias (dirección nacional - direcciones territoriales) de la unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras despojadas.
No. Proceso	990 DE 2013	SI-URT-31-2014
Tipo de proceso	Contratación Directa	Selección Abreviada Subasta Inversa
Tipo de contrato	Contrato Interadministrativo	Prestación de Servicios
Contratista	RECURSOS TECNOLÓGICOS S.A. ESP ESPECIFICO No. 2 CON E.R.T - CALI	ABCONTROL INGENIERIA S.A.S
Valor Adjudicado	$ 299.402.124 Pesos Colombianos	$ 468.400.000 Pesos Colombianos
Plazo de ejecución	71 (Días)	370 (Días)
Año	2013	2014 - 2015
Link	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=13-12-2042813	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-9-393554

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Entidad	UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS	
Objeto	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo, correctivo y/o inmediato, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados, elementos, equipos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
No. Proceso	SI-URT-14-2023	SI-URT-10-2023
Tipo de proceso	Selección abreviada subasta inversa	Selección abreviada subasta inversa
Tipo de contrato	Prestación de servicios	Prestación de servicios
Contratista	MICROCORE SAS MICROS COMPATIBILIDAD REDES Y ELEMENTOS	TCB IMPRESOS SOLUCIONES Y SUMINISTROS SAS
Valor Adjudicado	$90.000.000 Pesos Colombianos	$90.000.000 Pesos Colombianos
Plazo de ejecución	112 (Días)	171 (Días)
Año	2023	2023
Link	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCbxLbl=Buscar+procesos&prevCbxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.4844683	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCbxLbl=Buscar+procesos&prevCbxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.4574243

Entidad	UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS	
Objeto	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
No. Proceso	SI-URT-5-2024	SI-URT-3-2025
Tipo de proceso	Selección abreviada subasta inversa	Selección abreviada subasta inversa
Tipo de contrato	Prestación de servicios	Suministros
Contratista	INMOTICA LTDA	NKH ELECTRONICA SAS
Valor Adjudicado	$180.000.000 Pesos Colombianos	$185.400.000 Pesos Colombianos
Plazo de ejecución	243 (Días)	154 (Días)

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Año	2024	2025
Link	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5919107	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8268422&isFromPublicArea=True&isModal=False

De los procesos contratados por la Unidad se evidenció lo siguiente:

- La modalidad de selección ha sido la contratación directa y la selección abreviada por subasta Inversa, esto en atención a los requisitos técnicos definidos en la necesidad de la entidad. El tipo de contrato utilizado ha sido la Prestación de servicios, contrato interadministrativo y por suministros.

- Se observa que este proceso la Unidad lo adjudico con dos proveedores distintos, siendo NKH ELECTRONICA SAS quien tuvo el contrato en la vigencia 2025.

- El tiempo de ejecución del proceso adelantado fue de 71 a 370 días, esto acorde al tiempo que se estipule para el mantenimiento de las UPS y los Aires Acondicionados.

- En los procesos adelantados en las vigencias 2013 y 2014 se contrató en conjunto el mantenimiento de los sistemas de aires acondicionados y el mantenimiento de UPS y Redes eléctricas, a partir de la vigencia 2015 se empezó a contratar estos procesos por separado, diferenciándose así los objetos a contratar por cada uno de los procesos, para esta vigencia los dos procesos nuevamente se van a contratar en conjunto.

- Para estos procesos de contratación del servicio de mantenimientos no se tiene definida la cantidad de las actividades que se realizarán en el transcurso del contrato, por lo que la ejecución estará sujeta a los servicios que se demanden y las necesidades evidenciadas en cada una de las sedes o instalaciones de la Unidad en la respectiva vigencia. Esta contratación se realiza con el fin de garantizar las condiciones de una adecuada prestación de los servicios administrativos y misionales de la entidad.

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio.

Durante la investigación de potenciales proveedores para contratar el servicio requerido por la Unidad, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en la ficha técnica, se realizó un evento de cotización con numero de proceso SIP-URT-29-2026 donde solicitó la información a proveedores que han adjudicado y celebrado procesos similares en otras entidades (tomado de la investigación realizada en la plataforma SECOP II y de las herramientas de Análisis de Demanda y Oferta del Modelo de abastecimiento Estratégico, anteriormente citados). Para definir las categorías de compra (general), analizar la demanda (cada proceso), analizar la oferta (cada proceso), desarrollar la estrategia de compra (cada proceso), contratar, gestionar y hacer seguimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior para esta vigencia en atención al decreto 1600 de 2024 donde se indica que "*Fortalecer los análisis de mercado para la fijación objetiva de precios. En la elaboración del análisis de mercado para fijar los precios, deberán realizarse estudios públicos y abiertos, que permitan un análisis comparativo de los precios de referencia para alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto. En esa medida, y con el fin de mitigar sobrecostos, en la definición de presupuestos a partir de cotizaciones no se podrán realizar consultas cerradas ni direccionadas a grupos reducidos de empresas y se verificará la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que coticen. En todo caso, en los documentos del proceso debe quedar constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para*

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

fijarlo y la justificación de esa elección" en el evento de cotización se tuvo respuesta por parte de dos oferentes, se toma en consideración otra oferta económica recibida por medio de correo electrónico para el análisis numérico de la media geométrica.



CONCLUSIONES

- Si bien el objeto del estudio es "*Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas*" es de resaltar que las tres (3) empresas que se presentaron prestan estos servicios de manera completa.

- De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 310 de 2021, que modificó el Artículo 2.2.1.2.1.2.12. Planeación de una adquisición en la bolsa de productos, del Decreto 1082 de 2015, se establece que: "Cuando no exista un Acuerdo Marco de Precios para el bien o servicio requerido, las entidades estatales deben estudiar, comparar e identificar las ventajas de utilizar la bolsa de productos para la adquisición respectiva frente a la subasta inversa o a la promoción de un nuevo Acuerdo Marco de Precios con la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente - para tales bienes o servicios, incluyendo el análisis del Proceso de Selección del comisionista, los costos asociados a la selección, el valor de la comisión y de las garantías".

  "El estudio mencionado deberá dar cuenta de la forma en que la Entidad Estatal garantiza los principios y objetivos del sistema de compras, contratación pública, los postulados de la función administrativa y de la gestión fiscal. Este estudio deberá consignarse expresamente en los documentos del Proceso de Selección y se deberá garantizar su oportuna publicidad a través del SECOP."

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Por lo que, en atención, a que actualmente la única entidad autorizada para realizar las compras a través de bolsa de productos es la Bolsa Mercantil de Colombia BMC, se procedió a contactarse con la BMC, el 21 de abril del 2026 mediante correo electrónico, solicitando información frente el servicio de mantenimiento de aires y redes eléctricas mediante la bolsa de productos de la BMC. A la fecha de la entrega del estudio de mercado no se recibió respuesta de la BMC, por lo tanto, no se cuenta con los elementos suficientes para determinar que la forma más conveniente de adquirir los productos que requiere la URT.

- De acuerdo con el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020, artículo 12 Promoción del acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas, se procedió a verificar en el RUES el Certificado de Existencia y Representación Legal de las tres (3) empresas que cotizaron, dos registran como "Pequeña empresa" y otra como "Gran empresa".

- Para el análisis del cuadro de cotizaciones se realiza el comparativo con las cotizaciones recibidas, sin embargo, no fue posible tener en cuenta algunos valores cotizados (valores subrayados) ya que, al realizar el cálculo de los rangos inferiores y superiores, estos valores no se encuentran cercanos a la media geométrica, ni están dentro del rango aceptable para el presente proceso.

- Los valores del análisis numérico no presentan decimales, los resultados de los cálculos que se realiza por las fórmulas del formato Excel se encuentran formulados con la condición "REDONDEAR", esto con el fin que los valores queden en números enteros y no se tomen decimales para establecer valores en los estudios previos y en los CDPs.

- Para el presente estudio de mercado se entrega media geométrica de valores unitarios de los ítems establecidos a cotizar en la ficha técnica entregada por el área, los cuales van en el cuadro comparativo anexo al presente Estudio de Mercado, no se entrega valor POE porque las cantidades de los ítems requeridos dependen de las necesidades de la URT en la ejecución del contrato.

ANEXOS

Cuadro comparativo.

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA	FIRMA
ELABORADO POR:	SEBASTIÁN ROJAS ROJAS	CONTRATISTA – GGCIM	14/05/2026	
REVISADO POR:	RUBEN DARIO CARRILLO CAICEDO	CONTRATISTA – GGCIM	14/05/2026	
APROBADO POR:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ	COORDINADOR - GGCIM	14/05/2026	

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA:
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-52
	CUADRO COMPARATIVO ESTUDIO DE MERCADO	VERSIÓN: 3

Clasificación de la información: Pública ☒ Reservada ☐ Clasificada ☐ — Fecha de aprobación: 25/02/2022

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	GGSOA -Grupo de Gestion de Seguimiento y Operación Administrativa	NOMBRE DEL ANALISTA:	SEBASTIAN ROJAS ROJAS
OBJETO DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO:	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, incluyendo el suministro de elementos, repuestos, materiales, equipos y mano de obra para los sistemas aires acondicionados y los sistemas de potencia ininterrumpida - UPS, redes eléctricas normal y regulada, plantas eléctricas, elementos, equipos eléctricos y demás actividades conexas, a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas	FECHA SOLICITUD:	27 DE ABRIL 2026
		Nº DE RADICADO:	20263003050443
SECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO:	SERVICIOS	SUBSECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO:	ACTIVIDADES PROFESIONALES CIENTIFICAS Y TECNICAS

EMPRESAS	CIUDAD DE DOMICILIO	CUMPLIMIENTO	ITEM 1:			ITEM 2:			ITEM 3:			ITEM 4:			ITEM 5:		
			CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
EMPRESA 1	Bogotá	CUMPLE															
EMPRESA 2	Bogotá	CUMPLE															
EMPRESA 3	Bogotá	CUMPLE															
RANGO SUPERIOR																	
RANGO INFERIOR																	
MEDIA GEOMÉTRICA																	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR																	
MEDIANA																	
RANGO SUPERIOR CON OUTLIER (con valores atípicos)																	
RANGO INFERIOR CON OUTLIER (con valores atípicos)																	
MEDIA GEOMÉTRICA CON OUTLIER (con valores atípicos)																	

OBSERVACIONES:

1. Para el análisis del cuadro de cotizaciones se realiza el comparativo con las cotizaciones recibidas.
2. Los valores del análisis numérico no presentan decimales, los resultados de los cálculos que se realiza por las fórmulas del formato Excel, se encuentran formulados con la condición "REDONDEAR", esto con el fin que los valores queden en números enteros y no se tomen decimales para establecer valores en los estudios previos y en los CDPs.
3. Todos los valores tiene iva incluido
4. Para el presente estudio de mercado no se tienen en cuenta valores historicos y se toman las tres cotizaciones para el calculo de la media geometrica para los items cotizados dentro de las ofertas económicas

EVALUACIÓN DEL ANALISTA

EMPRESAS COTIZANTES	FECHA DE COTIZACION	VALOR TOTAL DE LA COTIZACION	OBSERVACIONES COTIZACIÓN (Forma de Pago, Garantía, Validez de la oferta)
EMPRESA 1	7/05/2026		N/A
EMPRESA 2	7/05/2026		N/A
EMPRESA 3	11/05/2026		N/A

RESUMEN

Empresas que cumplen con las especificaciones técnicas	1, 2 y 3		Preparado por:	SEBASTIAN ROJAS ROJAS
Valor Unitario Promedio	$ 0		Vo.Bo. Coordinador GGCIM:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Valor Total Promedio (POE)	$ 0			

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte siempre el Sistema de Información Strategos