

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

1. OBJETO DE ESTUDIO

El presente documento contiene el análisis del sector y el estudio de mercado adelantado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. El análisis se desarrolla desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, con el propósito de sustentar la estructuración del proceso contractual.

El proceso tiene por objeto ejecutar la intervención, reparación y restauración del muro de cerramiento existente ubicado en la sede Botica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, colindante con la sede del Congreso de la República.

La intervención corresponde a una actuación puntual sobre un elemento existente, conforme a los lineamientos definidos por el IDPC en el permiso de obras de primeros auxilios. Lo anterior, teniendo en cuenta que la sede objeto de intervención cuenta con declaratoria de bien de interés cultural.

Para la elaboración del presente documento se tomó como insumo el anexo técnico preparado por el Grupo de Recursos Físicos, las autorizaciones aplicables a la intervención del bien, la información disponible en SECOP II, los datos abiertos de contratación pública, las herramientas del Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente y las cotizaciones recibidas por la Entidad.

El análisis realizado permite revisar las condiciones de adquisición del servicio, identificar antecedentes de contratación similares, caracterizar la oferta disponible, analizar precios unitarios de mercado y estimar el presupuesto oficial del proceso.

Así mismo, el estudio constituye un soporte para la estructuración técnica, jurídica y económica del proceso contractual, particularmente en la definición de requisitos habilitantes, condiciones económicas, riesgos previsibles y mecanismos de selección objetiva.

El objeto contractual corresponde a una intervención especializada de obra civil sobre infraestructura existente con características patrimoniales. En consecuencia, el análisis del sector se concentra en proveedores con experiencia en mantenimiento, reparación, adecuación e intervención de edificaciones, con capacidad para ejecutar actividades compatibles con las restricciones técnicas del inmueble y con las condiciones definidas por la Entidad.

2. ASPECTOS GENERALES

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

2.1. Clasificación del Bien o Servicio

El servicio objeto del presente análisis se relaciona con la actividad económica de construcción, específicamente con actividades especializadas de intervención, reparación, mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes. En consecuencia, no se clasifica como transformación industrial de materias primas ni como suministro de bienes estandarizados, sino como un servicio de obra civil asociado a la sección F de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU.

Para su estudio se emplean la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), lo que permite analizar variables económicas, así como la oferta y la demanda.

La clasificación aplicable permite delimitar el análisis hacia empresas dedicadas a actividades especializadas de construcción y mantenimiento de edificaciones. Esta delimitación evita comparar el proceso con mercados de suministro general y permite sustentar requisitos técnicos acordes con la intervención requerida.

2.1.1. Clasificación CIIU

La Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) es un sistema global utilizado para categorizar y organizar actividades económicas en diferentes sectores industriales. Desarrollada por las Naciones Unidas, la CIIU asigna códigos numéricos a cada tipo de actividad económica, permitiendo una estandarización en la recopilación y análisis de datos relacionados con la producción económica.

Este sistema ayuda a clasificar empresas y actividades económicas en categorías específicas basadas en la naturaleza de su actividad principal, lo que facilita la comparación de datos a nivel nacional e internacional, siendo fundamental para la elaboración de políticas económicas, el análisis de tendencias económicas, la realización de estudios sectoriales y la toma de decisiones estratégicas. Las actividades que comprenden el presente proceso podrían estar enmarcadas en los siguientes códigos:

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C | | |
|-------------------------------|-----|---|
| Sección | F | Construcción |
| División | 43 | Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. |
| Grupo | 439 | Otras actividades especializadas para la |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | | |
|----------------------|------|--|
| | | construcción de edificios y obras de ingeniería civil. |
| Clase | 4390 | Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil |
| Clase Complementaria | 4330 | Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil |

El código 4330 aplica de manera complementaria por las actividades de pañete, impermeabilización, pintura, remates y acabados finales del muro.

2.1.2. Código UNSPSC

| CLASIFICACIÓN UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE |
|-------------------------|---|---|---|
| 72121100 | Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento | Servicios de construcción de edificaciones no residenciales | Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina |
| 72101500 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones | Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones |
| 72102900 | Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento | Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones | Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones |

2.2. Contexto económico

El contexto económico permite identificar variables que inciden en la estimación del presupuesto oficial y en la estructuración de las ofertas. Para este proceso se consideran indicadores asociados a inflación, precios de insumos, mano de obra, empleo y tasa de cambio, debido a que el contrato requiere materiales de construcción, personal operativo, transporte, herramientas, equipos y costos indirectos.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

- **IPC (DANE boletín Mensual)**

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es un indicador elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en Colombia, que mide la variación promedio de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos. Este índice se utiliza para medir la inflación, que es el aumento sostenido y generalizado en los precios de bienes y servicios durante un período de tiempo determinado.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

| IPC | Febrero | | | | | |
|-----------|-------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------|-------------|
| | Variación mensual | | Variación año corrido | | Variación anual | |
| | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 |
| IPC total | 1,14 | 1,08 | 2,08 | 2,27 | 5,28 | 5,29 |

Fuente: DANE, IPC

En febrero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,08%, la variación año corrido fue 2,27% y la anual 5,29%.

En febrero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,29%, es decir, 0,01 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,28%.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2026 (1,08%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,64%) y Restaurantes y hoteles (1,38%).

Fuente: DANE, 2026

Así las cosas, el IPC en el mes de febrero de 2026 registró una variación de 1,08% en comparación con enero de 2026, “cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,08%): Educación (5,64%), Restaurantes y hoteles (1,38%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,30%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,23%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,14%). Por debajo se ubicaron: Transporte (1,07%), Bienes y servicios diversos (1,02%), Salud (0,94%), Prendas de vestir y calzado (0,70%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,45%), Recreación y cultura (0,08%) y por último, Información y comunicación (0,01%).”¹

¹ www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/feb2026/bol-IPC-feb2026.pdf

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

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

| Divisiones de Gasto | 2025 | | | 2026 | |
|---|----------|---------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|
| | Peso (%) | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Educación | 4,41 | 5,57 | 0,22 | 5,64 | 0,23 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 0,82 | 0,09 | 1,38 | 0,16 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 0,60 | 0,11 | 1,30 | 0,24 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 0,65 | 0,03 | 1,23 | 0,05 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 0,97 | 0,02 | 1,14 | 0,02 |
| TOTAL | 100,00 | 1,14 | 1,14 | 1,08 | 1,08 |
| Transporte | 12,93 | 1,57 | 0,21 | 1,07 | 0,15 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 0,81 | 0,04 | 1,02 | 0,05 |
| Salud | 1,71 | 0,54 | 0,01 | 0,94 | 0,02 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 0,54 | 0,02 | 0,70 | 0,02 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 1,16 | 0,36 | 0,45 | 0,14 |
| Recreación y cultura | 3,79 | 0,93 | 0,03 | 0,08 | 0,00 |
| Información y comunicación | 4,33 | -0,02 | 0,00 | 0,01 | 0,00 |

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.

Según la gráfica anterior reportada, los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,08%), se presentaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Educación, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 0,92 puntos porcentuales a la variación total. De otra parte, respecto a la variación en lo corrido del año, "(enero - febrero), seis divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (2,27%): Educación (5,64%), Restaurantes y hoteles (4,36%), Transporte (3,24%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (2,98%), Bebidas alcohólicas y tabaco (2,95%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,75%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Salud (2,16%), Bienes y servicios diversos (1,82%), Prendas de vestir y calzado (0,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,68%), Recreación y cultura (0,58%) y por último, Información y comunicación (0,07%)."²

² www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/feb2026/bol-IPC-feb2026.pdf

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Febrero 2025 - 2026

| Divisiones de Gasto | Peso (%) | 2025 | | 2026 | |
|---|----------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Educación | 4,41 | 5,57 | 0,22 | 5,64 | 0,23 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 2,74 | 0,30 | 4,36 | 0,50 |
| Transporte | 12,93 | 3,31 | 0,44 | 3,24 | 0,43 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 2,24 | 0,42 | 2,98 | 0,56 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 1,62 | 0,03 | 2,95 | 0,05 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 1,35 | 0,05 | 2,75 | 0,11 |
| TOTAL | 100,00 | 2,08 | 2,08 | 2,27 | 2,27 |
| Salud | 1,71 | 1,58 | 0,03 | 2,16 | 0,04 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 1,36 | 0,07 | 1,82 | 0,10 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 0,39 | 0,01 | 0,87 | 0,03 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 1,56 | 0,49 | 0,68 | 0,21 |
| Recreación y cultura | 3,79 | 0,75 | 0,02 | 0,58 | 0,02 |
| Información y comunicación | 4,33 | -0,21 | -0,01 | 0,07 | 0,00 |

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.

Respecto al Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases, en el mes de febrero de 2026, el IPC registró una variación de 5,29% en comparación con febrero de 2025.

"...En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,61%), Salud (7,82%), Bebidas alcohólicas y tabaco (7,76%), Educación (7,44%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,84%) y por último, Bienes y servicios diversos (5,45%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,29%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,27%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (4,73%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,85%), Prendas de vestir y calzado (2,61%), Recreación y cultura (1,68%) y por último, Información y comunicación (1,51%) se ubicaron por debajo del promedio nacional..."³

³ www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/feb2026/bol-IPC-feb2026.pdf

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

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

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

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.

**Anexo B. Detalle de las tasas de crecimiento en volumen¹ y la contribución a la variación anual del ISE a nueve (9) actividades económicas
2026^{PT} (enero)**

| Agrupaciones | Actividades Económicas | Tasa de crecimiento anual (%) | Contribución* a la tasa de crecimiento del ISE (p.p.) |
|---|---|---|---|
| | | Ene 2026 ^{PT} / Ene 2025 ^{PT} | |
| Primarias | Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; | -2,39 | -0,34 |
| | Explotación de minas y canteras | | |
| Secundarias | Industrias manufactureras y Construcción | -0,97 | -0,12 |
| | Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental | 3,06 | 0,15 |
| | Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida | 2,59 | 0,54 |
| | Información y comunicaciones | 1,87 | 0,05 |
| | Actividades financieras y de seguros | -1,29 | -0,07 |
| Terciarias | Actividades inmobiliarias | 1,74 | 0,15 |
| | Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 1,49 | 0,10 |
| | Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales; 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 | 4,49 | 1,10 |
| Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) | | 1,55 | 1,55 |

Fuente: DANE, ISE

¹Las tasas de crecimiento anuales se calculan a partir de la serie original.

*Por efecto del redondeo, la suma de las contribuciones puede no coincidir con la variación del ISE.

p.p.: puntos porcentuales

^{PT}preliminar

^Pprovisional

El IPC impacta principalmente los costos indirectos, gastos administrativos, transporte, servicios de apoyo y consumos asociados a la ejecución. Por tanto, su revisión permite verificar que el presupuesto oficial no desconozca el contexto inflacionario vigente al momento de estructurar el proceso.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

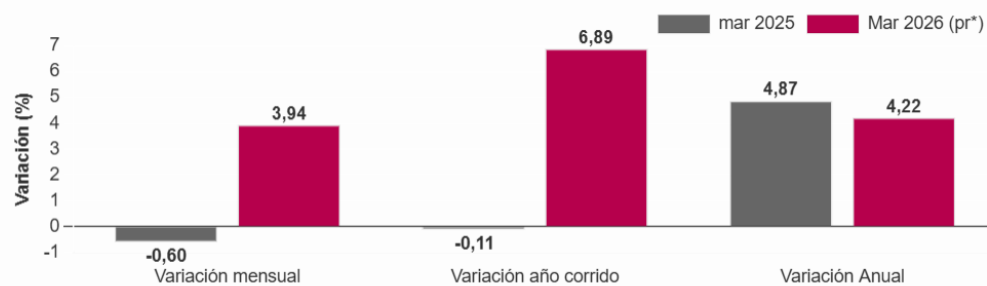
- **Índice de Precios al Productor (IPP – DANE)**

El Índice de Precios al Productor (IPP) es un indicador elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) que mide la variación promedio de los precios de los bienes en su primera etapa de comercialización, incluyendo insumos y materiales utilizados en los procesos productivos. De acuerdo con la información más reciente publicada por el DANE, el Índice de Precios al Productor (IPP) presenta una variación anual aproximada de **-1,98%**, lo cual refleja el comportamiento de los precios de los insumos en la etapa de producción. En el contexto del presente proceso de contratación, el IPP resulta relevante en la medida en que permite analizar el comportamiento de los precios de los materiales de construcción, tales como cemento, agregados y demás insumos necesarios para la ejecución de actividades de obra civil, incidiendo directamente en la estimación de los costos del contrato.

Índice de Precios del Productor (IPP)

Variación mensual, año corrido y anual

Marzo de 2026 (pr*) - Marzo de 2025




Fuente: DANE - IPP

(pr): Cifra provisional

*Teniendo en cuenta los ajustes de la información reportada por algunas de las fuentes después de la ejecución del proceso estadístico que permite el cálculo del IPP, los resultados presentados son generados con carácter provisional, por lo que son susceptibles de ajustes hasta un mes posterior de la difusión.

En marzo de 2026, el único sector que registró una variación superior a la media fue Explotación de minas y canteras con 25,77%. Los sectores Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca (1,01%) e Industrias manufactureras (0,94%) presentaron variaciones inferiores a la media.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | |  | | | | | | | | | | |
|------|-------------|---|--------------------------------|---------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|---------|-----------|---------------------------------|------------|------------|
| | | Índice de Precios del Productor ¹ | | | | | | | | | | |
| | | (Base: Diciembre 2014=100) | | | | | | | | | | |
| | | Producción Nacional ^{1 2} | | | | Oferta Interna ^{1 3} | | | | Procedencias ¹ | | |
| | | Producción Nacional | Agricultura, ganadería y pesca | Minería | Industria | Oferta Interna | Agricultura, ganadería y pesca | Minería | Industria | Producidos para Consumo Interno | Importados | Exportados |
| 2025 | Enero | 188.03 | 296.52 | 149.40 | 176.79 | 185.81 | 298.44 | 199.46 | 167.01 | 195.57 | 162.70 | 168.75 |
| | Febrero | 187.34 | 303.61 | 141.58 | 176.50 | 185.74 | 304.84 | 190.38 | 166.33 | 196.69 | 159.76 | 163.43 |
| | Marzo | 186.22 | 303.62 | 136.03 | 176.39 | 185.59 | 305.61 | 183.11 | 166.39 | 196.42 | 159.93 | 160.16 |
| | Abril | 186.51 | 297.35 | 133.73 | 178.71 | 185.55 | 299.28 | 178.57 | 167.59 | 195.57 | 161.79 | 163.33 |
| | Mayo | 184.42 | 288.44 | 129.55 | 178.59 | 183.75 | 290.23 | 172.64 | 167.15 | 193.60 | 160.38 | 160.95 |
| | Junio | 184.07 | 281.15 | 135.17 | 177.99 | 182.70 | 283.40 | 179.99 | 166.63 | 192.72 | 158.96 | 161.96 |
| | Julio | 184.62 | 291.47 | 133.98 | 177.03 | 183.74 | 293.93 | 181.10 | 166.13 | 194.73 | 157.68 | 158.76 |
| | Agosto | 185.51 | 296.67 | 134.34 | 177.21 | 184.62 | 299.56 | 185.61 | 166.06 | 196.00 | 157.63 | 158.70 |
| | Septiembre | 186.53 | 310.13 | 130.06 | 177.18 | 185.51 | 312.81 | 180.46 | 165.27 | 198.22 | 155.37 | 156.64 |
| | Octubre | 185.03 | 308.55 | 122.13 | 177.47 | 184.22 | 311.08 | 170.60 | 164.47 | 196.94 | 154.06 | 154.59 |
| | Noviembre | 182.23 | 294.71 | 119.15 | 176.95 | 182.03 | 297.27 | 166.86 | 164.22 | 194.53 | 152.39 | 150.79 |
| | Diciembre | 181.57 | 289.48 | 117.00 | 177.63 | 181.01 | 291.89 | 163.03 | 164.04 | 193.13 | 152.27 | 152.02 |
| 2026 | Enero | 184.35 | 305.13 | 116.59 | 178.68 | 183.09 | 307.47 | 163.57 | 164.03 | 196.86 | 150.44 | 152.34 |
| | Febrero | 186.73 | 312.77 | 119.87 | 179.76 | 184.47 | 313.70 | 166.41 | 164.56 | 198.58 | 151.03 | 156.43 |
| | Marzo (pr*) | 194.09 | 315.93 | 150.76 | 181.45 | 187.17 | 317.31 | 197.17 | 165.72 | 202.03 | 151.93 | 173.78 |

Índice de Precios del Productor (IPP) histórico 2025-2026 Fuente Dane

[DANE - Índice de precios del productor \(IPP\)](#)

El IPP sirve como referencia para evaluar la evolución de los insumos productivos y la razonabilidad de los precios unitarios cotizados. Sin embargo, la definición del presupuesto debe complementarse con cotizaciones directas, porque el contrato incluye actividades especializadas y no solo suministro de materiales.

- SMMLV (Variación del salario)

La variación del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) corresponde al ajuste anual definido por el Gobierno Nacional con base en indicadores como la inflación, la productividad y el crecimiento económico. Este incremento incide directamente en el poder adquisitivo de los trabajadores y en los costos laborales de las empresas, generando efectos tanto en la demanda de bienes y servicios como en la estructura de gastos empresariales. Por ello, su análisis resulta fundamental para comprender las tendencias del mercado y la dinámica del sector económico.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos.

El Gobierno decretó un nuevo incremento para 2026, llevando el salario básico a UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$1.750.905), el auxilio de transporte por su parte quedo estipulado en DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS (\$249.095), lo que porcentualmente equivale a un aumento de 23% respecto de salario mínimo del 2025.

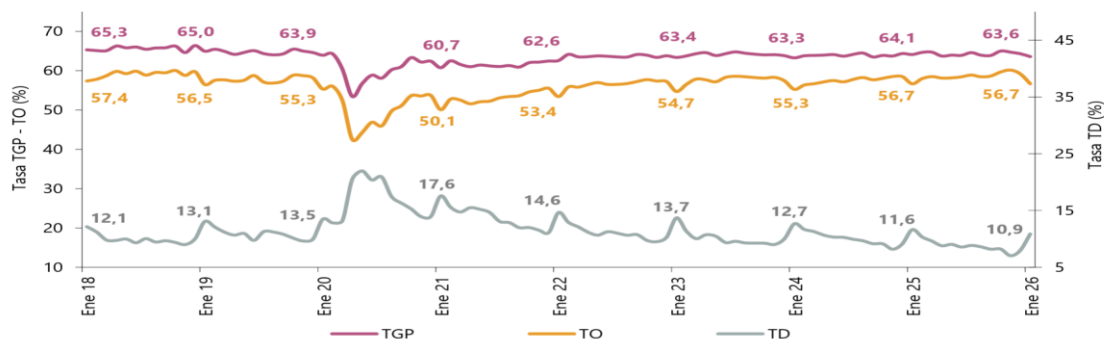
**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56**

El incremento del SMMLV impacta los precios unitarios de las actividades con mayor participación de mano de obra. Por esta razón, el análisis de mercado debe verificar que las cotizaciones incluyan costos laborales suficientes y no presenten precios artificialmente bajos.

- Empleo y Desempleo

El informe de empleo y desempleo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en Colombia, es una publicación periódica que proporciona datos detallados sobre la situación laboral en el país. Este informe contiene información sobre la tasa de desempleo, la tasa de ocupación, la participación laboral, el subempleo, entre otros indicadores clave relacionados con el mercado laboral colombiano.

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



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Nota: cifras aproximadas a un decimal.

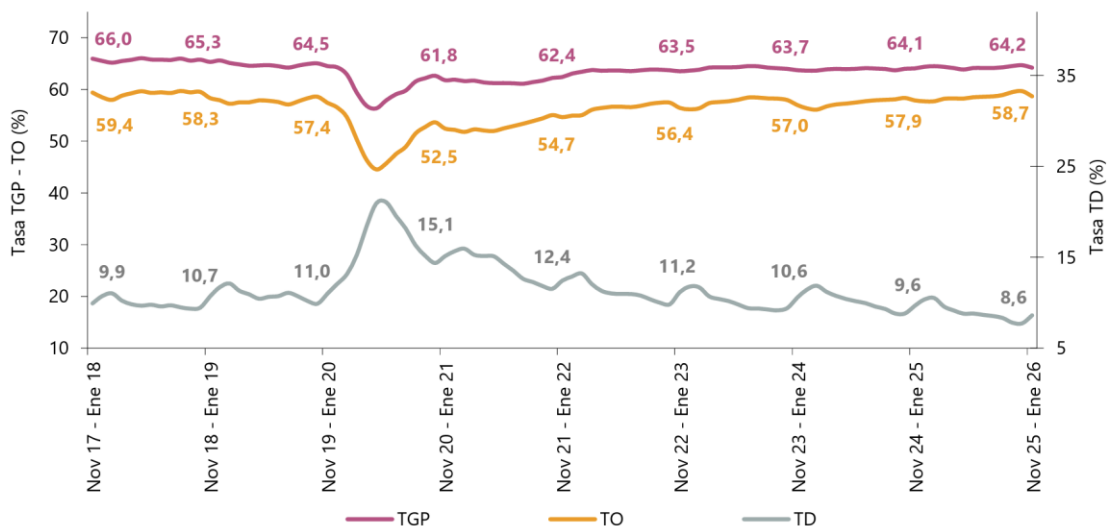
De la gráfica anterior, se infiere que para enero de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 10,9%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 11,6%. La tasa global de participación se ubicó en 63,6%, en tanto que en enero de 2025 fue 64,1%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,7%, siendo similar a la registrada en el mismo mes del año anterior.⁴

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil noviembre 2025 - enero 2026 fue 8,6%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil noviembre 2024 - enero 2025 (9,6%). La tasa global de participación se ubicó en 64,2%, mientras que en el mismo periodo del año anterior fue 64,1%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,7%, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil noviembre 2024 - enero 2025 (57,9%).

⁴ <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ene2026.pdf>

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56**

Gráfico 4. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Noviembre - enero (2017 - 2026)



Fuente: DANE, GEIH.

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Nota: cifras aproximadas a un decimal.

De otra parte, en el mes de enero de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.227 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (0,8 puntos porcentuales); Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,7 puntos porcentuales) e Industrias manufactureras (0,6 puntos porcentuales).

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Enero (2025 - 2026)

| Rama de actividad | Total nacional | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| | Enero 2025 | Enero 2026 | Distribución % 2026 | Variación absoluta | Contribución en p.p. |
| Población ocupada | 22.903 | 23.227 | 100 | 324 | |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana | 2.557 | 2.729 | 11,7 | 172 | 0,8 |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos | 1.734 | 1.889 | 8,1 | 155 | 0,7 |
| Industrias manufactureras | 2.417 | 2.552 | 11,0 | 134 | 0,6 |
| Información y comunicaciones | 369 | 462 | 2,0 | 93 | 0,4 |
| Construcción | 1.497 | 1.585 | 6,8 | 89 | 0,4 |
| Transporte y almacenamiento | 1.723 | 1.807 | 7,8 | 85 | 0,4 |
| Actividades financieras y de seguros | 484 | 488 | 2,1 | 5 | 0,0 |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 3.218 | 3.219 | 13,9 | 1 | 0,0 |
| Actividades inmobiliarias | 371 | 332 | 1,4 | -39 | -0,2 |
| Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios | 1.981 | 1.941 | 8,4 | -41 | -0,2 |
| Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ | 655 | 586 | 2,5 | -69 | -0,3 |
| Alojamiento y servicios de comida | 1.755 | 1.646 | 7,1 | -109 | -0,5 |
| Comercio y reparación de vehículos | 4.141 | 3.991 | 17,2 | -149 | -0,7 |

Fuente: DANE, GEIH.

p.p.: puntos porcentuales.

^Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.

Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "No informa", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.

Nota: poblaciones en miles.

Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

Los indicadores de empleo y desempleo permiten evaluar la disponibilidad general de mano de obra. Para enero de 2026, la tasa de desocupación nacional reportada fue de 10,9 %, con una tasa de ocupación de 56,7 %. Estos datos evidencian disponibilidad laboral general, aunque el proceso requiere personal con conocimiento específico en actividades de obra civil e intervención sobre elementos existentes.

2.3. Contexto Técnico

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

El objeto del presente proceso de contratación corresponde a la ejecución de actividades de obra civil orientadas a la intervención, restitución y adecuación de un muro de cerramiento existente, ubicado en la sede Botica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La intervención no contempla demolición total ni reconstrucción integral del elemento existente. Las actividades se orientan a la conservación, reparación, restauración, consolidación y restitución controlada de partes deterioradas del muro, siguiendo las especificaciones técnicas del anexo técnico y las condiciones establecidas por el permiso para obras de primeros auxilios emitido por el IDPC.

Las actividades por desarrollar comprenden procesos constructivos asociados a la intervención de elementos existentes, tales como desmonte de mampostería deteriorada, limpieza de superficies, consolidación estructural mediante el uso de materiales compatibles, restitución de volumen por capas, instalación de elementos complementarios y ejecución de acabados finales, conforme a las especificaciones técnicas definidas por la Entidad. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el inmueble objeto de intervención corresponde a un bien con características patrimoniales, lo cual implica que las actividades constructivas deben ejecutarse bajo criterios técnicos específicos que garanticen la conservación de las condiciones del elemento intervenido, en concordancia con los lineamientos y autorizaciones emitidas por la autoridad competente. Esto de acuerdo con las definiciones del anexo técnico establecido.

En este sentido, la ejecución del contrato requiere personal con conocimientos en actividades de obra civil, particularmente en procesos de intervención sobre estructuras existentes, así como el cumplimiento de las especificaciones técnicas definidas en el anexo técnico del proceso.

Debido a la condición del bien, el contratista deberá ejecutar las labores con control técnico, protección de los elementos existentes, manejo adecuado de materiales compatibles, control de residuos, seguridad en el frente de obra y observancia de las medidas de conservación definidas por la Entidad.

La intervención requiere un contratista con experiencia en actividades de obra civil especializada, mantenimiento de edificaciones existentes y, cuando corresponda, intervención en bienes con características patrimoniales. Esta condición justifica la exigencia de experiencia técnica específica y la aplicación de controles de calidad durante la ejecución contractual.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

2.3.1. Determinación de los criterios habilitantes técnicos

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual y las condiciones técnicas de la intervención requerida, la Entidad considera necesario definir requisitos habilitantes técnicos orientados a verificar que los futuros proponentes cuenten con experiencia y capacidad técnica suficiente para ejecutar adecuadamente las actividades objeto del contrato.

Lo anterior se fundamenta en que el proyecto involucra actividades de reparación, restauración y restitución sobre un muro existente con características patrimoniales, circunstancia que exige conocimientos y prácticas constructivas compatibles con este tipo de intervenciones. En este sentido, la definición de requisitos técnicos busca mitigar riesgos asociados a deficiencias constructivas, afectación del bien, incumplimiento de especificaciones técnicas y ejecución de actividades sin la idoneidad requerida.

2.3.1.1. Experiencia del proponente

La experiencia que la Entidad prevé exigir deberá guardar relación con actividades de intervención, construcción, reparación, mantenimiento, adecuación, rehabilitación o restauración de edificaciones o muros existentes.

De manera particular, se considera pertinente exigir experiencia relacionada con intervención de muros en tierra o tapia pisada, restitución por capas, reparación de fisuras, consolidación, aplicación de morteros, pañetes, acabados y obras ejecutadas en bienes de interés cultural o inmuebles con restricciones patrimoniales.

Así mismo, el análisis del sector evidencia la necesidad de que los futuros proponentes acrediten experiencia en obras o servicios similares, mediante contratos terminados y ejecutados con entidades públicas o privadas, cuya exigencia resulte proporcional al presupuesto oficial, al alcance de las actividades y al nivel de complejidad técnica de la intervención.

En consecuencia, la Entidad podrá establecer en los documentos del proceso condiciones orientadas a verificar experiencia específica relacionada con el objeto contractual, así como mecanismos de acreditación mediante certificaciones de contratos u otros documentos válidos definidos para tal efecto.

La exigencia de experiencia técnica específica resulta proporcional al objeto contractual, debido a que la intervención no corresponde a una actividad genérica de mantenimiento, sino a una actuación controlada sobre un elemento existente con restricciones patrimoniales. Esta condición contribuye a seleccionar un contratista con capacidad suficiente para ejecutar el contrato sin comprometer la estabilidad, conservación y funcionalidad del bien intervenido.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

2.4. Contexto Regulatorio:

El Contrato que se pretende suscribir, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas:

- Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, que establece los principios que rigen la actividad contractual del Estado, tales como la transparencia, economía y selección objetiva, los cuales orientan la estructuración del presente proceso.
- Ley 1150 de 2007, mediante la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal, estableciendo, entre otras, la modalidad de selección abreviada para la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes, dentro de la cual se enmarca la contratación a través de la Bolsa Mercantil de Colombia.
- Ley 1474 de 2011, que establece normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción, garantizando la transparencia en los procesos contractuales.
- Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, el cual regula el Sistema de Compras y Contratación Pública, incluyendo las condiciones para la estructuración de procesos de selección abreviada mínima cuantía.
- Desde el punto de vista técnico, la ejecución de las actividades objeto del contrato se rige por las normas aplicables al sector de la construcción, en particular aquellas relacionadas con la ejecución de obras civiles, intervención de estructuras existentes y cumplimiento de especificaciones técnicas definidas por la Entidad. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el inmueble objeto de intervención presenta características patrimoniales, y cuenta con autorización de intervención emitida por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) bajo la modalidad de primeros auxilios, por lo cual las actividades deben ejecutarse en concordancia con los lineamientos definidos por dicha entidad, garantizando la conservación de las condiciones del bien intervenido. Así mismo, el contratista deberá dar cumplimiento a las disposiciones ambientales y de seguridad y salud en el trabajo aplicables a la ejecución de obras civiles, en concordancia con la normativa vigente.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

- El inmueble objeto de intervención presenta características patrimoniales y cuenta con autorización del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural —IDPC— para la ejecución de la intervención, conforme al radicado No. 20255110096672. En consecuencia, resultan aplicables las disposiciones del régimen de protección del patrimonio cultural, especialmente la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, y el Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con la protección, conservación e intervención de bienes de interés cultural. La Ley 1185 de 2008 modifica y adiciona la Ley General de Cultura, y el Decreto 1080 de 2015 reglamenta aspectos del sector cultura, incluyendo el sistema y la gestión del patrimonio cultural.

En concordancia con lo anterior, la ejecución contractual deberá ajustarse a los lineamientos y restricciones derivados de la autorización emitida por el IDPC. Por tanto, el contratista deberá ejecutar las actividades bajo criterios de conservación, compatibilidad de materiales, mínima intervención y control técnico, evitando actuaciones que puedan alterar indebidamente las condiciones físicas, funcionales, estéticas o patrimoniales del muro. Esta condición incide directamente en la exigencia de experiencia técnica relacionada con intervención en edificaciones existentes, muros en tapia pisada, mampostería y bienes con características patrimoniales.

Desde el punto de vista técnico, serán aplicables las especificaciones particulares del anexo técnico, las normas técnicas nacionales e internacionales que resulten pertinentes para intervenciones de restauración de obras civiles, así como las Normas Técnicas Colombianas —NTC— aplicables a los materiales, procedimientos constructivos, ensayos, calidad de insumos y fichas técnicas de productos utilizados durante la ejecución. En caso de que los materiales, equipos o procedimientos cuenten con referencias ISO, NTC u otras normas técnicas equivalentes, estas deberán ser observadas como soporte de calidad, siempre que guarden relación con el alcance del contrato y con las especificaciones exigidas por la Entidad.

De manera complementaria, considerando que la intervención incluye actividades sobre elementos existentes, restitución de volumen, instalación de elementos complementarios y acabados finales, el contratista deberá atender las reglas técnicas aplicables al sector construcción y las buenas prácticas de ejecución de obra civil. En lo que resulte procedente, deberá observarse la normativa colombiana de construcción sismo resistente, especialmente la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, cuando las actividades puedan tener incidencia sobre la estabilidad, seguridad o comportamiento estructural del elemento intervenido.

El contratista deberá cumplir con la normatividad vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, garantizando:

- Condiciones seguras para el personal que ejecuta las actividades,
- Prevención de riesgos durante la ejecución de las intervenciones,

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

- Protección de funcionarios, usuarios y terceros dentro de las sedes del Ministerio.

Las actividades de mantenimiento deberán cumplir con las disposiciones ambientales aplicables, en especial en lo relacionado con:

- Manejo de residuos de construcción y demolición (RCD),
- Uso de insumos como pinturas, solventes y químicos,
- Prevención de impactos ambientales durante la ejecución de las actividades.

El marco normativo aplicable confirma que el proceso debe estructurarse como una intervención especializada de obra civil sobre un bien con características patrimoniales, autorizada por el IDPC bajo criterios de primeros auxilios, conservación y control técnico.

Esta condición justifica que los documentos del proceso incorporen exigencias relacionadas con experiencia específica, cumplimiento de especificaciones técnicas, control de calidad de materiales, manejo ambiental de residuos, seguridad y salud en el trabajo, supervisión permanente y garantías acordes con la naturaleza de la intervención. En consecuencia, el contexto regulatorio no solo delimita la ejecución jurídica del contrato, sino que soporta la necesidad de seleccionar un contratista con capacidad técnica suficiente para ejecutar la intervención sin afectar la estabilidad, funcionalidad ni valor patrimonial del muro de cerramiento de la sede Botica.

2.5. Contexto tributario

En el marco del presente proceso de contratación, cuyo objeto corresponde a prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física de las sedes del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio., se identifican los principales tributos que inciden en la estructuración económica del contrato y en la presentación de las ofertas.

2.5.1. Administración, Imprevistos y Utilidad – AIU

Las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de bienes inmuebles objeto del presente proceso se estructuran económicamente bajo la figura del AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad), de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 1372 de 1992, compilado en el artículo 1.3.1.7.9 del Decreto 1625 de 2016, y en concordancia con los Conceptos C-065 de 2025, C-942 de 2024 y C-455 de 2024 de Colombia Compra Eficiente.

El AIU corresponde a los costos indirectos necesarios para la correcta ejecución del contrato y se desglosa en los siguientes componentes:

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

- **Administración (A):** Comprende los gastos indirectos en que incurre el contratista para la dirección, coordinación y ejecución del contrato, incluyendo personal administrativo, honorarios, pólizas, seguros, gastos financieros, comunicaciones, transporte y las cargas tributarias de orden nacional y territorial asociadas a su actividad económica, entre ellas el ICA, estampillas y demás contribuciones aplicables.
- **Imprevistos (I):** Corresponde a la provisión destinada a cubrir los riesgos inherentes a la ejecución del contrato, tales como variaciones en condiciones técnicas, situaciones no previstas durante la ejecución de las obras y demás contingencias propias del objeto contractual.
- **Utilidad (U):** Constituye la remuneración o ganancia esperada por el contratista como retribución por la ejecución del objeto contractual. De conformidad con el artículo 3 del Decreto 1372 de 1992, el Impuesto sobre las Ventas (IVA) se causa únicamente sobre este componente, cuando el proponente sea responsable de dicho impuesto.

Así las cosas, revisando y analizando las cotizaciones recibidas por oferentes dentro de la etapa de planeación contractual, se determinó que el porcentaje de AIU establecido para el presente proceso es del **veinticuatro punto diecisiete por ciento (24,17%)** sobre los costos directos, valor que se encuentra dentro del rango técnico y normativo aceptado en la contratación pública colombiana, pues se debe tener en cuenta que la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes no dispone límite al porcentaje del AIU a un valor específico, razón por la cual su determinación corresponde al análisis técnico y financiero particular del proyecto.

Evidencia de lo anterior, es que, revisando procesos similares en el mercado, se encontró que el porcentaje por AIU oscila entre el veinte por ciento (20%) y el treinta por ciento (30%). Claramente este porcentaje supera el mínimo del diez por ciento (10%) previsto en el artículo 462-1 del Estatuto Tributario, pero es indispensable indicar que el motivo radica en las condiciones particulares del objeto contractual, la complejidad de las actividades a ejecutar y las obligaciones fiscales que debe asumir el contratista durante la ejecución del contrato, pues no es un servicio como lo plasma el precepto normativo del estatuto y en tal sentido la regulación normativa estaría consagrada en el artículo 1.3.1.7.9 del Decreto 1625 de 2016 y el Oficio 901006 de 2021 DIAN.

2.5.2. Impuesto sobre las Ventas – IVA

Las actividades relacionadas con mantenimiento, reparación y adecuación de bienes inmuebles se encuentran, en términos generales, gravadas con el Impuesto sobre las Ventas (IVA), conforme a la normatividad tributaria vigente.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

En consecuencia:

- Los proponentes responsables del IVA deberán incluir este impuesto dentro de su oferta económica.
- En el evento en que el proponente no sea responsable del IVA, deberá indicarlo expresamente en su propuesta, conforme a su régimen tributario.

El valor del presupuesto oficial contempla el IVA cuando a ello haya lugar.

De otra parte, respecto del componente **AIU**, el tratamiento tributario aplicable corresponde a lo dispuesto en el artículo 462-1 del Estatuto Tributario y el artículo 1.3.1.7.9 del Decreto 1625 de 2016, los cuales establecen que, en los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas – IVA se genera sobre la parte de los ingresos correspondiente a los honorarios o **utilidad** obtenida por el constructor.

En consecuencia, **el IVA derivado del AIU se liquida exclusivamente sobre el componente de utilidad**, por constituir la base gravable definida legalmente para este tipo de contratos, razón por la cual la Entidad exige la discriminación expresa del AIU dentro de la oferta económica, garantizando claridad tributaria, adecuada estructuración presupuestal y observancia del marco normativo colombiano aplicable a la contratación estatal de obra pública y demás disposiciones vinculantes.

2.5.3. Retenciones y obligaciones tributarias

Durante la ejecución del contrato, estarán sujetas a aplicación las retenciones de ley a que haya lugar, entre otras:

- Retención en la fuente a título de renta,
- Retención de IVA (cuando aplique),
- Retención de ICA, de conformidad con la normatividad del Distrito Capital.

Estas retenciones serán practicadas por la Entidad en el momento del pago, conforme a las disposiciones legales vigentes.

2.5.4. Impuesto de Industria y Comercio – ICA

Las actividades de mantenimiento y adecuación ejecutadas en la ciudad de Bogotá D.C. se encuentran sujetas al Impuesto de Industria y Comercio (ICA), de acuerdo con la normativa distrital aplicable.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

En este sentido, el contratista deberá cumplir con sus obligaciones tributarias frente a este impuesto, según corresponda a su actividad económica.

Otros tributos y cargas fiscales

El contratista deberá asumir todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás cargas fiscales de orden nacional y territorial que se generen con ocasión de la ejecución del contrato, incluyendo aquellos asociados a su actividad económica.

La estructuración del presupuesto oficial tuvo en cuenta las cargas tributarias aplicables, con el fin de garantizar la coherencia económica del proceso.

Las obligaciones tributarias impactan la conformación del precio final, especialmente en AIU, IVA, retenciones, ICA y costos indirectos. En consecuencia, el presupuesto oficial y las ofertas económicas deben entenderse como valores integrales que incluyen la totalidad de obligaciones fiscales necesarias para ejecutar el contrato en condiciones normales.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

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

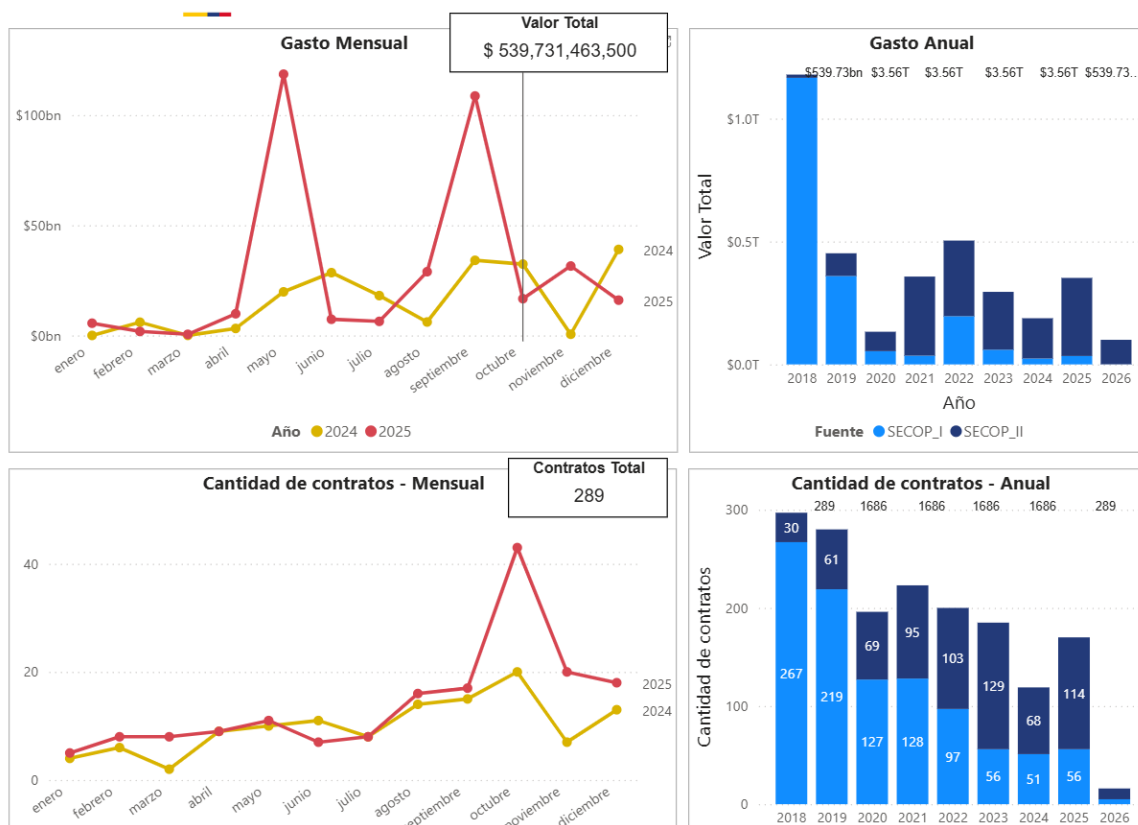
Con el fin de analizar la demanda del servicio objeto del presente proceso de contratación, se realizó consulta en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), utilizando los códigos UNSPSC 72121100, 72101500 y 72102900, asociados a actividades de construcción, mantenimiento y reparación de infraestructura.

Entre los años 2024 y 2025 para el código 72121100 se tiene la siguiente estadística:

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56



Para el código UNSPSC 72121100, la herramienta de Colombia Compra Eficiente registra un valor total acumulado de contratación de \$539.731.463.500 COP, con un total de 289 contratos en el período analizado.

El comportamiento del gasto mensual muestra una marcada variabilidad a lo largo del año, con picos destacados en los meses de abril y octubre para 2025, mientras que 2024 presenta una tendencia más estable y moderada con leve crecimiento hacia el segundo semestre. Esta irregularidad es consistente con la naturaleza de los contratos de construcción, cuya adjudicación responde a ciclos de planeación y ejecución presupuestal específicos de cada entidad.

En cuanto al gasto anual, el año 2018 registró el valor más alto del período analizado, superando \$1 billón de pesos, con predominio de SECOP I. A partir de 2019 se observa una reducción sostenida, con valores que oscilan entre \$3.56 billones como referencia acumulada para los años 2019 a 2023. Para 2024, 2025 y 2026 los datos reflejan períodos parciales, por lo que no son directamente comparables con los años completos anteriores.

Respecto a la cantidad de contratos anuales, el histórico muestra entre 127 y 267 contratos por año en SECOP I durante el período 2018-2022, con participación creciente de SECOP II que pasó de 30 contratos en 2018 a

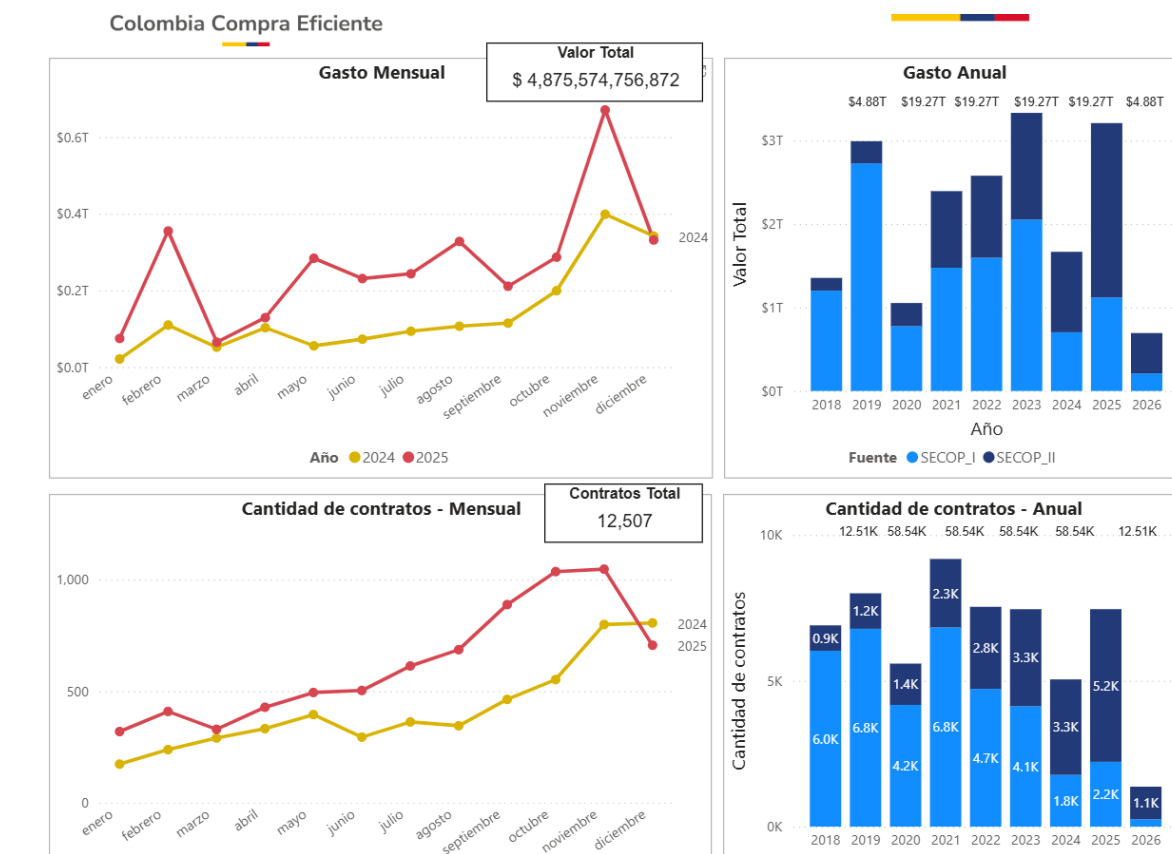
**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

103 en 2022. A partir de 2023 se observa una reducción, registrándose 56 contratos en SECOP I y 51 en SECOP II para 2024, y 56 y 114 respectivamente para 2025.

La información analizada para este código, si bien refleja un volumen de contratos más específico que los demás códigos consultados, confirma la existencia de un mercado activo para servicios de construcción de edificaciones no residenciales en el sector público, con antecedentes verificables que respaldan la pertinencia del presente proceso de contratación.



La consulta realizada en la herramienta de Colombia Compra Eficiente para el código UNSPSC **72101500** (*Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina*) evidencia un mercado con dinámica activa y contratación recurrente en el sector público colombiano. De acuerdo con la información disponible en dicha herramienta, el valor total acumulado de contratación asociado a este código asciende a **\$4.875.574.756.872 COP**, con un total de **12.507 contratos** suscritos en el período analizado.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

El comportamiento del gasto mensual refleja una dinámica creciente a lo largo del año, con picos de mayor actividad contractual en los meses de octubre y noviembre, lo cual es consistente con los ciclos de ejecución presupuestal del sector público. Al comparar los años 2024 y 2025, se observa que en 2025 el gasto mensual supera consistentemente los valores registrados en 2024, lo que evidencia un incremento sostenido en la demanda de este tipo de servicios.

En términos del gasto anual, el análisis histórico muestra que entre los años 2019 y 2024 el valor contratado se mantuvo estable, con montos que oscilaron alrededor de **\$19.27 billones de pesos** anuales. Para 2025 y 2026, los valores reflejan datos parciales correspondientes al período de corte consultado, por lo que no resultan comparables directamente con los años completos anteriores.

En cuanto a la cantidad de contratos anuales, la información disponible registra entre **58.540 y 12.510** contratos por año en el período 2019-2024, con participación tanto en SECOP I como en SECOP II, lo cual confirma que este segmento presenta una oferta consolidada y suficiente pluralidad de proveedores a nivel nacional.

Lo anterior permite concluir que el mercado asociado al código **72101500** cuenta con condiciones favorables de oferta, con un número significativo de contratos históricos y valores de contratación representativos, lo que respalda la viabilidad del presente proceso y la existencia de proveedores con experiencia y capacidad técnica para atender la necesidad del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56



Para el código UNSPSC 72102900, la herramienta de Colombia Compra Eficiente registra un valor total acumulado de contratación de \$1.504.751.116.467 COP, con un total de 12.507 contratos en el período analizado.

El comportamiento del gasto mensual muestra variaciones a lo largo del año, con picos relevantes en los meses de mayo y septiembre para 2025, y una tendencia creciente hacia el cierre del año en 2024, con mayor actividad en noviembre. Al comparar ambos años, se observa que 2025 presenta mayor irregularidad en su curva mensual respecto a 2024, aunque en términos generales ambos años mantienen un nivel de gasto similar en los primeros meses del período.

En cuanto al gasto anual, el análisis histórico muestra que los años 2021 y 2022 registraron los valores más altos del período, superando los \$2 billones de pesos, con participación activa tanto en SECOP I como en SECOP II. A partir de 2023 se observa una reducción progresiva del gasto anual, con valores de \$10.18 billones sostenidos entre 2019 y 2023 como referencia acumulada, y datos parciales para 2024, 2025 y 2026.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Respecto a la cantidad de contratos anuales, el histórico refleja entre 10.000 y 14.000 contratos por año en el período 2018-2022, con una reducción visible a partir de 2023, donde se identifican 1.4K contratos en SECOP II y 2.3K en SECOP I. Para 2024 y 2025 los datos disponibles corresponden a períodos parciales, por lo que no son directamente comparables con los años completos.

La información analizada para este código confirma la existencia de un mercado activo y recurrente para servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones en el sector público, con una oferta consolidada que respalda la viabilidad del presente proceso de contratación.

Los resultados observados corresponden a procesos relacionados con mantenimiento de infraestructura, adecuaciones locativas, cerramientos, intervención de muros y demás actividades de obra civil sobre edificaciones e infraestructura existente, lo cual permite establecer que este tipo de contratación presenta una demanda real y verificable en el sector público.

En el caso del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la demanda se origina en la necesidad específica de intervenir el muro de cerramiento de la sede Botica, conforme a las condiciones técnicas identificadas por la Entidad, con el fin de garantizar la estabilidad, seguridad y conservación del inmueble.

La información obtenida a partir de la consulta en SECOP se encuentra directamente relacionada con la necesidad identificada por la Entidad, en la medida en que evidencia que las actividades requeridas corresponden a servicios recurrentemente contratados por entidades estatales para el mantenimiento y conservación de su infraestructura, lo cual valida la pertinencia del presente proceso de contratación.

3.2. Datos Abiertos

La revisión de la base de datos de **SECOP II – Contratos Electrónicos**, disponible en el Portal Nacional de Datos Abiertos con corte al **18 de mayo de 2026**, permitió identificar los siguientes resultados para los tres códigos UNSPSC asociados al presente proceso:

Para el código **72101500** (*Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones*) se registraron **9.227 contratos** por un valor acumulado de **\$7,43 billones de pesos**. El año de mayor actividad fue 2025 con 2.751 contratos y \$1,82 billones contratados, seguido de 2023 con 1.171 contratos y \$1,10 billones. La modalidad predominante fue la **contratación directa** (3.670 contratos), seguida de **mínima cuantía** (2.131 contratos). El **44,2% de los contratos** fueron adjudicados a Mipymes (4.081 contratos), evidenciando participación activa de pequeñas empresas en este segmento.

Para el código **72102900** (*Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones*) se registraron **7.340 contratos** por un valor acumulado de **\$3,61 billones de pesos**. Los años de mayor contratación fueron 2023 (1.219 contratos), 2025 (1.218 contratos)

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

y 2022 (982 contratos). La modalidad más utilizada fue igualmente la **contratación directa** (2.125 contratos) y la **mínima cuantía** (1.988 contratos). El **48,5% de los contratos** correspondió a Mipymes (3.563 contratos).

Para el código **72121100** (*Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina*) se registraron **413 contratos** por un valor acumulado de **\$1,46 billones de pesos**, con un valor promedio por contrato de **\$3.553 millones**, significativamente superior a los otros dos códigos, lo que refleja la mayor escala de las intervenciones asociadas a este segmento. Los años más activos fueron 2025 (71 contratos / \$188.958 millones) y 2021 (57 contratos / \$293.694 millones). La modalidad predominante fue la **licitación pública de obra** (126 contratos) y la **selección abreviada de menor cuantía** (93 contratos). Cabe destacar que el **62,7% de los contratos** fueron adjudicados a Mipymes (259 contratos), lo que refleja una participación mayoritaria de empresas de menor tamaño incluso en procesos de mayor valor.

En términos territoriales, los tres códigos muestran mayor concentración de contratos en el **Distrito Capital de Bogotá** (3.309, 1.519 y 230 contratos respectivamente), seguido de **Antioquia** y **Cundinamarca**, lo que confirma la disponibilidad de oferta en la ciudad donde se ejecutará la intervención objeto del presente proceso.

En conjunto, los tres códigos suman **16.980 contratos** registrados en SECOP II por un valor total acumulado de **\$12,51 billones de pesos**, lo que evidencia un mercado activo, recurrente y con pluralidad de oferentes en el sector público colombiano, con condiciones favorables para adelantar el presente proceso de contratación bajo criterios de selección objetiva y concurrencia real.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

3.3. Histórico de contratación de la Entidad.

Revisado el comportamiento histórico de los procesos de contratación que ha adelantado la Entidad, se establece que, durante los últimos cinco años, el Ministerio ha llevado a cabo los siguientes procesos con objetos similares:

| ÍTEM | NUMERO PROCESO | ESTADO | OBJETO | MODALIDAD | CÓDIGO UNSPSC |
|------|-----------------------------|-----------|---|---|------------------|
| 1 | MVCT- SAMC-009- 2013 | Celebrado | CONTRATAR LAS OBRAS DE ADECUACIÓN, REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, UBICADAS EN EL EDIFICIO PALMA REAL, SEGÚN LAS CANTIDADES, DISEÑOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CONTENIDAS EN EL ANEXO 1 DEL PRESENTE DOCUMENTO, POR EL SISTEMA DE PRECIOS FIJOS UNITARIOS. | Selección Abreviada Menor Cuantía | 72101500 |
| 2 | LP- SSA·GRF- 003-2017 | Celebrado | CONTRATAR OBRAS DE ADECUACIÓN PARA LA SEDE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO DENOMINADA HOTEL DANN COLONIAL UBICADA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. | Licitación Pública | 72121100 |

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | | | | | |
|---|---------------------|-----------|--|-----------------------------------|----------|
| 3 | MVCT-SAMC-002-2021 | Celebrado | Ejecución de las obras menores para la adecuación, mantenimiento, y mejoramiento de la sede botica (bien de interés cultural) ubicada en la cra. 6 no. 8 – 77 y la sede fragua ubicada en la calle 17 sur no. 30 – 04), del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en la ciudad de Bogotá D.C. | Selección Abreviada Menor Cuantía | 72101500 |
| 4 | MVCT-SAMC-005-2022 | Celebrado | EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN, OPTIMIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA SEDE ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. | Selección Abreviada Menor Cuantía | 72101500 |
| 5 | MVCT-SAMC- 003-2023 | Celebrado | EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA SEDE ADMINISTRATIVAS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. | Selección Abreviada Menor Cuantía | 72101500 |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | | | | | |
|---|---------------------|----------|---|-----------------------------------|----------|
| 6 | MVCT-SAMC- 001-2024 | Desierto | EJECUTAR INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA SEDE FRAGUA Y DE LAS OFICINAS DE LA SEDE PALMA REAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO UBICADAS EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. | Selección Abreviada Menor Cuantía | 72101500 |
| 7 | MVCT-SAMC- 002-2025 | Desierto | EJECUTAR INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA SEDE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO UBICADAS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. | Mínima cuantía | 72101500 |

3.4. Procesos similares de otras entidades

Con el fin de tener mayor claridad del tipo de consumidor en el sector objeto de estudio y empresas que históricamente hayan utilizado el producto, se revisó y consultó en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II, donde se encontraron procesos adelantados por diferentes entidades estatales del país, durante la presente vigencia, con objetos similares así:

| | |
|---------------------------------|---|
| Entidad Estatal: | Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL |
| Año proceso de selección | 2025 |
| No. Proceso de selección | 25001341 H4 |
| Objeto | REALIZAR EL MANTENIMIENTO CORRECTIVO DEL MURO DE CERRAMIENTO PERIMETRAL EN LA ZONA DE SIATO Y SEARCA DEL AEROPUERTO DE SAN ANDRÉS |
| Modalidad de selección | Mínima cuantía |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | |
|--|--|
| Plazo de ejecución en meses | 1,5 meses aprox. (45 días) |
| Presupuesto oficial | \$140.000.000 COP |
| UNSPSC principal | 72121400 – Servicios de construcción de edificios públicos especializados |
| Experiencia mínima habilitante del proponente | Acreditar experiencia en obras de construcción, ampliación, mantenimiento, conservación o reparación de cerramientos perimetrales de seguridad. Adicionalmente, para la experiencia específica, uno (1) de los contratos válidos aportados debe tener un valor en SMMLV igual o superior al 50% del presupuesto oficial del proceso. |
| No. Contrato | 25001341H3 DE 2025 |
| Valor del contrato | \$119.000.027 COP |
| Nombre del contratista | BIOCONSTRUYE SAS |
| Fuente: | SECOPII – Proceso 25001341 H4 |

| | |
|--|--|
| Entidad Estatal: | ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA LLANADA – NARIÑO |
| Año proceso de selección | 2025 |
| No. Proceso de selección | MC_010-2025 |
| Objeto | CONSTRUCCIÓN MURO DE CERRAMIENTO SOBRE LA CARRERA 3 BARRIO PROGRESO MUNICIPIO DE LA LLANADA - NARIÑO |
| Modalidad de selección | Mínima cuantía |
| Plazo de ejecución en meses | 2 meses aprox. (60 días) |
| Presupuesto oficial | \$39.856.965,90 COP |
| UNSPSC principal | 80111618 – Servicios temporales de construcción |
| Experiencia mínima habilitante del proponente | Acreditar UN (1) contrato suscrito con entidad pública, terminado y/o liquidado dentro de los últimos cinco (5) años, con objeto similar al de la convocatoria y cuyo monto ejecutado sea igual o superior al 50% del presupuesto oficial. |
| No. Contrato | CO1.PCCNTR.7491574 |
| Valor del contrato | \$33.074.791,00 COP |
| Nombre del contratista | LEONARDO FAVIO ROSERO CAMPIÑO |
| Fuente: | SECOPII – Proceso MC_010-2025 |

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Entidad Estatal: | Municipio de San José de Cúcuta |
|-------------------------|---------------------------------|

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | |
|--|---|
| Año proceso de selección | 2023 |
| No. Proceso de selección | SIM-MC-004-2023 |
| Objeto | CONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO EN EL CEMENTERIO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA |
| Modalidad de selección | Mínima cuantía |
| Plazo de ejecución en meses | 2 meses |
| Presupuesto oficial | \$99.791.963 COP |
| UNSPSC principal | 72101500 – Servicios de apoyo para la construcción. Código adicional: 81101500 – Ingeniería civil y arquitectura. |
| Experiencia mínima habilitante del proponente | Acreditar experiencia con hasta tres (3) contratos ejecutados y terminados antes del cierre del proceso, cuyo objeto incluya construcción y/o terminación y/o reconstrucción y/o reforzamiento y/o cerramiento de edificaciones ; adicionalmente, por lo menos uno (1) de los contratos aportados debe acreditar actividades de construcción de cerramiento de edificaciones , y la sumatoria de los contratos aportados debe ser igual o superior al presupuesto oficial . |
| No. Contrato | 3202-2023 |
| Valor del contrato | \$83.652.254 COP |
| Nombre del contratista | CONSTRUCOL S.A.S. / Constructora Colombia S.A.S. |
| Fuente: | SECOP II – Proceso SIM-MC-004-2023 |

| | |
|------------------------------------|--|
| Entidad Estatal: | Superintendencia de Notariado y Registro – Dirección Regional Centro |
| Año proceso de selección | 2021 |
| No. Proceso de selección | CMINC 01 DE 2021-REGIONAL CENTRO |
| Objeto | Realizar la construcción de un muro de cerramiento en la parte posterior de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima |
| Modalidad de selección | Mínima cuantía |
| Plazo de ejecución en meses | 20 días hábiles |
| Presupuesto oficial | \$57.646.577 COP |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| | |
|--|--|
| UNSPSC principal | 72101507 – mantenimiento de edificios / servicio de mantenimiento de edificios |
| Experiencia mínima habilitante del proponente | El proponente debía acreditar experiencia específica mediante contratos ejecutados en los últimos dos (2) años, cuyo objeto hubiera sido servicios a la construcción, con valor facturado acumulado de por lo menos dos (2) veces el presupuesto oficial; además, al menos uno (1) de esos contratos debía ser por el 100% del presupuesto oficial |
| No. Contrato | CO1.PCCNTR.2483639 |
| Valor del contrato | \$39.768.684,24 COP |
| Nombre del contratista | SERVIINSTITUCIONALES SAS / Servicios y Suministros Institucionales SAS |
| Fuente: | SECOP II – Proceso CMINC 01 DE 2021-REGIONAL CENTRO |

| | |
|--|---|
| Entidad Estatal: | Departamento del Atlántico |
| Año proceso de selección | 2020 |
| No. Proceso de selección | MC-016-2020 |
| Objeto | CONSTRUCCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO EN LOTE DE LA ARMADA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, EN CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMODATO DE BIEN INMUEBLE No. 0066-ARC-ENSB-CLENS-2019 |
| Modalidad de selección | Mínima cuantía |
| Plazo de ejecución en meses | 1,5 meses aprox. (45 días calendario) |
| Presupuesto oficial | \$68.192.567 COP |
| UNSPSC principal | 95121511 – Parque. Códigos adicionales relacionados: 72103300, 72102900 y 72151900. |
| Experiencia mínima habilitante del proponente | Acreditar experiencia mediante máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados , con objeto igual o similar al del proceso, cuya sumatoria sea igual o superior al presupuesto oficial . |
| No. Contrato | 202001981 |
| Valor del contrato | \$47.735.162,20 COP |
| Nombre del contratista | CONSTRUCCIÓN, CONSULTORÍA Y PROYECTOS PROYMAR S.A.S. (PROYMAR S.A.S.) |
| Fuente: | SECOP II – Proceso MC-016-2020 |

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

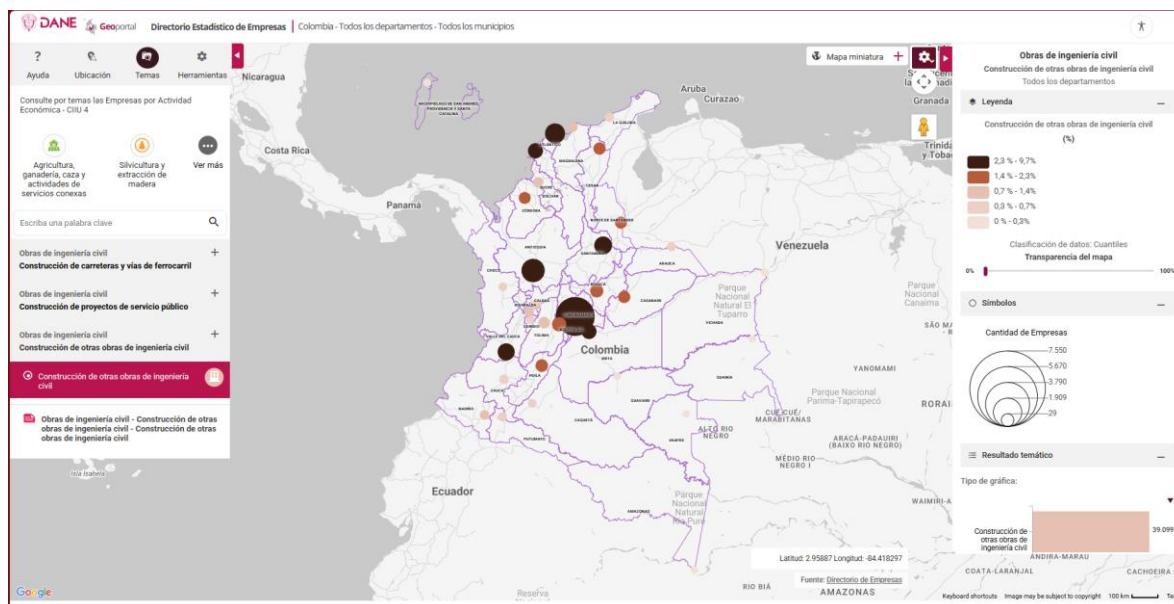
**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

4.1. Perfil de empresas del sector.

De acuerdo con los códigos CIIU analizados en el 3.1.1 Contexto económico del presente documento, se realizó el análisis de la cantidad de empresas en el país utilizan el Geovisor Directorio de empresas del DANE. A continuación, se detalla el análisis por cada uno de los códigos CIIU analizados:



• Fuente: <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/>

De acuerdo con la clasificación CIIU analizada para el presente proceso, la necesidad contractual se enmarca en la sección F – Construcción, división 43 – Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, grupo 439 – Otras actividades especializadas para la construcción y clase 4390 – Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Esta clasificación resulta consistente con el objeto contractual, en la medida en que la intervención proyectada comprende actividades especializadas de obra civil sobre una estructura existente, tales como desmonte de mampostería deteriorada, limpieza de superficies, consolidación estructural, restitución de volumen, instalación de elementos complementarios y acabados finales, todo ello en un inmueble de uso institucional con condiciones patrimoniales específicas. En consecuencia, el perfil empresarial requerido no corresponde a proveedores de bienes estandarizados, sino a empresas del sector de la construcción con capacidad técnica para ejecutar intervenciones correctivas y de restitución en edificaciones existentes, particularmente en obras que exigen manejo

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

técnico de estructuras, actividades de mantenimiento especializado y el cumplimiento de especificaciones constructivas definidas por la Entidad.

En cuanto a la caracterización del tejido empresarial, el DANE reportó en su boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción que, para 2021, el sector construcción agrupó 223.597 empresas en el país, correspondientes a 128.693 personas naturales y 94.904 personas jurídicas, con una participación del 4,0% del total nacional de empresas. De manera complementaria, y con el fin de territorializar la oferta más cercana a la naturaleza de la necesidad, un anexo sectorial oficial de Colombia Compra Eficiente, elaborado con base en el Geovisor Directorio Estadístico de Empresas del DANE, identificó 4.574 empresas asociadas al segmento de construcción de edificaciones no residenciales a nivel nacional, con mayor concentración en Bogotá D.C. (1.405), Antioquia (564) y Valle del Cauca (339). Esta información es pertinente para el presente proceso, dado que la intervención se ejecutará sobre una sede institucional no residencial ubicada en Bogotá D.C., lo cual permite inferir que la Entidad cuenta con un entorno empresarial amplio y territorialmente favorable para promover concurrencia de oferentes con capacidad de atención.

En esa misma línea, el ejercicio de estudio de mercado adelantado por la Entidad permitió obtener inicialmente dos cotizaciones a través del evento de cotización SOI-0011-2026 en SECOP II y, posteriormente, cinco propuestas adicionales mediante solicitud directa a potenciales oferentes, para un total de siete manifestaciones empresariales que respaldan la existencia de pluralidad en la oferta. Por tanto, se concluye que el perfil de empresas del sector para el presente proceso corresponde a un universo de firmas del sector de la construcción con experiencia en actividades especializadas de intervención en edificaciones, dentro del cual existen condiciones suficientes de oferta para atender la necesidad del Ministerio y estructurar el proceso de contratación bajo criterios de selección objetiva y de pluralidad de oferentes.

| Código CIU analizado | Descripción oficial | Relación con la necesidad del proceso |
|----------------------|---|--|
| 43 | Actividades especializadas para la construcción de edificios y de obras de ingeniería civil. El DANE señala que esta división comprende actividades especializadas de construcción, es decir, partes de edificios u obras de ingeniería civil que requieren técnicas o equipos especiales. | El objeto contractual no corresponde a una obra nueva integral, sino a una intervención especializada sobre un elemento existente: restitución de muro, limpieza, consolidación, reposición de volumen, instalación de remates y acabados. Esto se ajusta a actividades especializadas de obra civil. |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| Código CIIU analizado | Descripción oficial | Relación con la necesidad del proceso |
|--------------------------|--|---|
| 439 | Otras actividades especializadas en la construcción de edificios y en obras de ingeniería civil. Dentro de la estructura CIIU, este grupo concentra actividades constructivas especializadas que no implican asumir la totalidad del proyecto, sino ejecutar componentes específicos. | La necesidad del Ministerio exige empresas con capacidad de ejecutar actividades parciales y especializadas sobre el muro, sin que ello implique desarrollar un proyecto edificatorio completo. |
| 4390 | Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Esta clase incluye, entre otras, colocación de mampuestos de ladrillo y piedra , actividades especializadas de cimentación, aislamiento y otros trabajos constructivos específicos. | Es la clase más directamente relacionada con el objeto contractual, ya que la intervención contempla desmonte de mampostería, restitución del volumen del muro, instalación de hilada en ladrillo, pañetes, impermeabilización, pintura y elementos de protección superior , todas ellas actividades propias de un contratista especializado en intervención constructiva. |

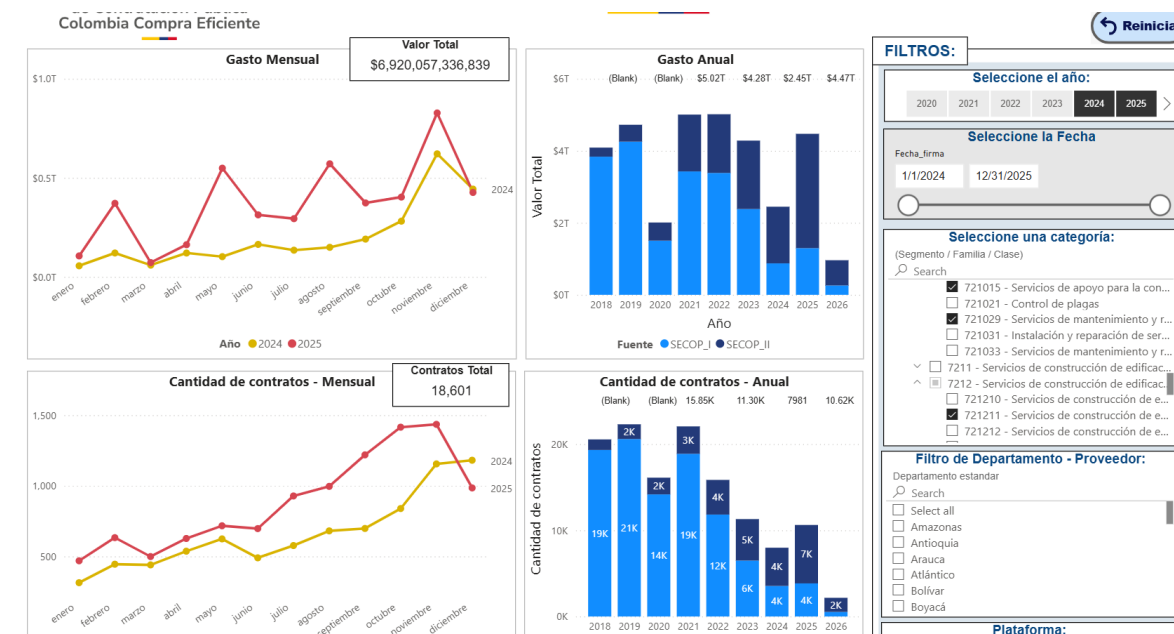
Con base en lo anterior, se concluye que el perfil de empresas del sector requerido para el presente proceso corresponde principalmente a empresas clasificadas en la **división 43** y, de manera más específica, en la **clase 4390** de la CIIU Rev. 4 A.C., por cuanto estas agrupan actividades especializadas de construcción aplicables a la intervención parcial, técnica y correctiva de elementos existentes de edificaciones. Esta clasificación resulta consistente con el alcance del proceso, que comprende trabajos de restitución de mampostería, consolidación, instalación de elementos constructivos complementarios y acabados finales en el muro de cerramiento de la sede de Botica. Adicionalmente, el estudio del sector adelantado por la Entidad evidencia la pluralidad de oferentes, al señalar una complejidad de mercado baja, con **4.509 proveedores inscritos en SECOP** y un ejercicio de cotización en el que participaron **siete firmas**, lo que respalda la existencia de una oferta suficiente para atender la necesidad contractual.

4.2. Herramienta análisis de la oferta CCE

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

En línea con la metodología sugerida por la herramienta de análisis de la oferta de Colombia Compra Eficiente, el presente proceso se examinó tomando como referencia los códigos UNSPSC identificados para la necesidad contractual, particularmente los asociados a actividades de construcción, mantenimiento e intervención de edificaciones e infraestructura (**721015, 721029 y 721211**).

La consulta realizada para el período **2024-2025** arrojó un **valor total contratado de \$6.920.057.336.839 COP** y un total de **18.601 contratos**, lo que evidencia un mercado activo y con alta recurrencia contractual en el sector público colombiano. El comportamiento del gasto mensual muestra una tendencia creciente a lo largo del año, con mayor actividad en el segundo semestre, especialmente en los meses de octubre y noviembre, patrón consistente con los ciclos de ejecución presupuestal. En términos anuales, los años 2021 y 2022 registraron los mayores volúmenes de contratación, con valores superiores a **\$4 billones de pesos**, manteniéndose estables entre **\$2.45T y \$5.02T** en el período 2022-2025.



4.3. Datos Abiertos-SECOP II

Con el fin de verificar la existencia de oferta recurrente para el objeto contractual, se revisó la información disponible en las bases de datos abiertas de **SECOP II – Contratos Electrónicos y SECOP II – Procesos de Contratación**, tomando como

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

referencia los códigos **UNSPSC 72121100, 72101500 y 72102900**, asociados a actividades de construcción, mantenimiento, adecuación e intervención de edificaciones e infraestructura.

La consulta efectuada en SECOP evidencia que diferentes entidades públicas han requerido servicios de construcción, ampliación, remodelación, reforzamiento, adecuación, mantenimiento, mejoramiento, modificación y reparación de edificaciones, lo cual demuestra que el mercado mantiene una dinámica activa y constante frente a este tipo de requerimientos.

Esta información guarda relación directa con la necesidad del Ministerio, dado que la restitución del muro de cerramiento de la sede Botica no corresponde a una actuación aislada dentro de la contratación estatal, sino a una intervención típica de obra civil sobre infraestructura existente, recurrentemente demandada en el sector público y susceptible de ser atendida por un número plural de proveedores con experiencia específica.

En concordancia con lo anterior, el análisis de datos abiertos permite concluir que el mercado presenta condiciones de oferta favorables para atender el presente proceso. En primer lugar, se establece que la complejidad del mercado es **baja**, debido a que existen 4.509 proveedores inscritos en SECOP con capacidad potencial para atender procesos relacionados con la construcción, la ampliación, la remodelación, el reforzamiento, la adecuación, el mantenimiento, el mejoramiento, la modificación y la reparación de edificaciones. En segundo lugar, el mismo estudio señala que, como parte del ejercicio de validación del mercado, el Ministerio adelantó un evento de cotización en SECOP II y solicitudes directas de cotización, obteniendo en total **seis manifestaciones económicas** de potenciales oferentes, lo que confirma la existencia de concurrencia real y no meramente teórica.

| Código UNSPSC Analizado | Descripción general asociada | Evidencia de recurrencia de contratación en SECOP II | Interpretación para el estudio de mercado |
|-------------------------|--|--|---|
| 72121100 | Servicios relacionados con construcción de edificaciones | Al menos 50 procesos visibles | La existencia de múltiples procesos asociados permite evidenciar que el servicio tiene antecedentes recurrentes de contratación pública y que no corresponde a una necesidad aislada. |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| Código UNSPSC Analizado | Descripción general asociada | Evidencia de recurrencia de contratación en SECOP II | Interpretación para el estudio de mercado |
|--|--|---|---|
| 72101500 | Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones/instalaciones | Al menos 50 procesos visibles | El resultado confirma que el mercado atiende de forma constante necesidades de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones. |
| 72102900 | Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones | Al menos 50 procesos visibles | La recurrencia de procesos asociados permite concluir que existen antecedentes suficientes de contratación estatal para actividades relacionadas con cerramientos, muros e intervenciones similares. |

A partir de los resultados obtenidos, se concluye que existe una oferta recurrente para servicios relacionados con construcción, mantenimiento, reparación e intervención de edificaciones e instalaciones. La identificación de al menos 50 procesos visibles por cada código UNSPSC consultado, junto con la existencia de 4.509 proveedores inscritos en SECOP y la recepción de 6 propuestas económicas directas, permite evidenciar pluralidad de oferentes y disponibilidad de mercado para atender el objeto contractual. En consecuencia, el análisis de precios unitarios se fundamenta en un mercado con antecedentes verificables de contratación y no en una muestra aislada o insuficiente.

4.4. Decreto 1860 de 2021

4.4.1. Caracterización de MIPYMES

Marco normativo:

De conformidad con la **Ley 590 de 2000**, modificada por la **Ley 905 de 2004** y reglamentada por el **Decreto 1074 de 2015** (Decreto Único Reglamentario del Sector

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Comercio, Industria y Turismo), las empresas en Colombia se clasifican según sus ingresos por actividades ordinarias y el sector económico al que pertenecen, así:

- **Microempresa:** ingresos por actividades ordinarias anuales inferiores o iguales a 23.563 UVT.
- **Pequeña empresa:** ingresos superiores a 23.563 UVT e inferiores o iguales a 204.995 UVT.
- **Mediana empresa:** ingresos superiores a 204.995 UVT e inferiores o iguales a 1.736.565 UVT.

En el marco de la contratación estatal, el **Decreto 1860 de 2021** incorporó medidas orientadas a promover la participación de Mipymes en los procesos de selección, estableciendo la posibilidad de limitar la convocatoria a este segmento empresarial cuando se cumplan las condiciones previstas en la norma, así como la obligación de verificar su participación histórica en el mercado correspondiente.

Participación de Mipymes por código UNSPSC:

Con base en la información disponible en SECOP II para los códigos UNSPSC asociados al presente proceso, se identificó la siguiente participación de Mipymes:

- **Código 72101500:** de un total de **9.227 contratos**, **4.081 fueron adjudicados a Mipymes**, lo que representa el **44,2%** de la contratación registrada en este segmento.
- **Código 72102900:** de un total de **7.340 contratos**, **3.563 correspondieron a Mipymes**, equivalente al **48,5%** del total.
- **Código 72121100:** de un total de **413 contratos**, **259 fueron adjudicados a Mipymes**, representando el **62,7%** de la contratación en este código.

Conclusión:

Los datos anteriores evidencian una participación significativa de Mipymes en los tres códigos UNSPSC asociados al objeto contractual, con porcentajes que oscilan entre el **44% y el 63%**. Esta información confirma que existe un mercado con presencia activa de empresas de menor tamaño con experiencia en actividades de construcción, mantenimiento e intervención de edificaciones. En consecuencia, el presente proceso **no se limita a Mipymes**, dado que la participación de este segmento es representativa pero no mayoritaria en todos los códigos, y la naturaleza técnica especializada de la intervención sobre un bien de interés cultural requiere acreditar capacidad y experiencia específica independientemente del tamaño empresarial. No obstante, se incorporarán los incentivos diferenciales previstos en el Decreto 1860 de 2021 en los documentos del proceso.

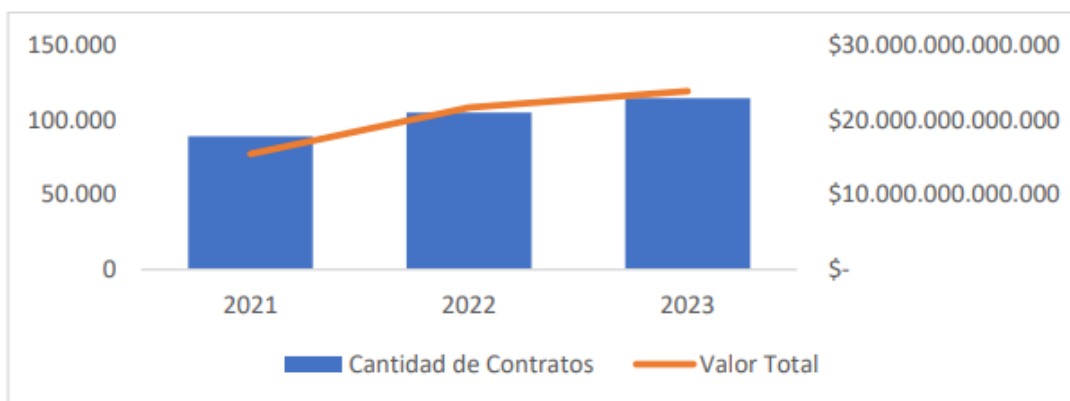
FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
 SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
 PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
 Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Tabla No. 4 – Comportamiento de las Mipymes en el SECOP

| Año | Cantidad de Contratos | Valor total |
|-------------|------------------------------|------------------------------|
| 2021 | 89.050 | \$ 15.458.037.981.489 |
| 2022 | 104.878 | \$ 21.680.582.062.393 |
| 2023 | 114.533 | \$ 23.855.668.934.644 |

Fuente: Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico

Gráfica No. 1: Crecimiento de la contratación entre Entidades Estatales y Mipymes



Fuente: Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico

4.4.2. Población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional.

Marco normativo:

El **Decreto 1860 de 2021**, que modifica el **Decreto 1082 de 2015**, establece la obligación para las entidades estatales de incorporar en sus procesos de contratación medidas que promuevan la participación de población en situación de vulnerabilidad, entre ellas: personas en situación de pobreza extrema, víctimas del conflicto armado, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación, y demás sujetos de especial protección constitucional.

Conforme al **artículo 2.2.1.2.1.5.7 del Decreto 1082 de 2015**, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, cuando el objeto contractual lo permita, las entidades deberán exigir al contratista la vinculación de este tipo de población en la ejecución del contrato,

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

en una proporción no inferior al **5% del personal** requerido, siempre que ello no comprometa la calidad técnica ni la seguridad de la ejecución. La acreditación de esta condición se realiza mediante los documentos que certifiquen la calidad del trabajador vinculado, expedidos por la autoridad competente.

Análisis de aplicabilidad:

El objeto del presente proceso corresponde a la restitución de un muro de cerramiento en un bien de interés cultural, actividad que involucra dos tipos de labores diferenciadas: (i) actividades técnicas especializadas que requieren personal con formación y experiencia acreditada en obras civiles y restauración patrimonial, y (ii) labores auxiliares de apoyo operativo que no demandan conocimiento técnico especializado.

Las actividades compatibles con la vinculación de población vulnerable incluyen apoyo logístico, cargue y descargue de materiales, limpieza del frente de obra, retiro y organización de residuos de construcción, y traslado interno de materiales e insumos, sin que en ningún caso impliquen decisiones técnicas, intervención estructural o ejecución patrimonial especializada.

Conclusión:

En consecuencia, se considera **procedente** incorporar en la minuta del contrato una obligación de fomento equivalente al **5% del personal** requerido para la ejecución, correspondiente a la vinculación de personas pertenecientes a los grupos poblacionales referidos. Esta obligación deberá incluir mecanismos de verificación, trazabilidad documental y consecuencias ante su incumplimiento injustificado, sin que su aplicación afecte los requisitos de idoneidad técnica exigidos para el personal especializado del contrato.

5. ESTUDIO DE MERCADO

5.1. Cotizaciones de proveedores

En desarrollo del principio de planeación, consagrado en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, así como en el Manual de Contratación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el área solicitante realizó la estimación del presupuesto oficial del presente proceso de contratación, con el propósito de definir un valor de referencia acorde con las condiciones reales del mercado y que garantice la adecuada ejecución del contrato.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Metodología de estimación del valor del contrato

El numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales deben incluir en los estudios previos el valor estimado del contrato y la justificación correspondiente, indicando la metodología empleada para su cálculo.

En cumplimiento de lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizó la estimación del presupuesto oficial del presente proceso, mediante una metodología basada en la validación directa de precios de mercado, considerando el alcance técnico definitivo del proyecto.

OPCIÓN A-. COTIZACIONES:

Con el propósito de estimar el presupuesto oficial de la presente contratación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizó una solicitud de información al mercado, mediante la cual se dieron a conocer a los posibles proveedores las condiciones técnicas y especificaciones de la necesidad a contratar, así como los requisitos esenciales del proceso. Para tal efecto, se remitió la descripción del objeto, las características técnicas requeridas y el formato de cotización correspondiente.

En el marco de dicha solicitud, se invitó a diferentes proveedores del sector a remitir información económica que permitiera identificar referencias de precios del mercado para los bienes o servicios objeto de la presente contratación.

Para tal efecto, se emplearon las siguientes fuentes de información:

- Cotizaciones obtenidas a través de evento de cotización en SECOP II.
- Cotizaciones directas solicitadas a proveedores del sector con experiencia.



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio | | | | | |
|--|--|--------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------|
| ANEXO No. 2 PROPUESTA ECONÓMICA PARA LAS OBRAS DE PRIMEROS AUXILIOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO COLINDANTE CON LA SEDE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EN LA SEDE BOTICA | | | | | |
| OBJETO: Prestar el servicio de intervención para la restitución de muro de cerramiento ubicado en la sede botica del ministerio de vivienda, ciudad y territorio, colindante con la sede del congreso de la república. | | | | | |
| ACTIVIDADES REQUERIDAS PARA LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN PARA LA RESTITUCIÓN DEL MURO | | | | | |
| ITEM | DESCRIPCION | CANTID AD | MEDIDA | VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA | VALOR TOTAL INCLUIDO IVA |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACION DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | | |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERIA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | | |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PAÑETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | | |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | | |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA- CAL-ARDO | 15 | ML | | |
| 6 | INSTALACIÓN DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE PANETADA CON MORTERO | 40 | M2 | | |
| 7 | FORMALETEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | 40 | M2 | | |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CADAS 410 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | | |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | | |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | | |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | | |
| 12 | INSTALACIÓN DE SOLERA METÁLICA PARA PROTECCIÓN SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | | |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | | |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA | 15 | ML | | |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | | |
| 16 | PAÑETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | | |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | | |
| TOTAL PROPUESTA ECONÓMICA | | | | | |
| NOTA 1: Todos los oferentes deberán presentar su propuesta económica diligenciando el ANEXO N° 2 "PROPUESTA ECONÓMICA". El valor total consignado en el referido formato será el único valor con el cual se realizará la comparación de las ofertas. | | | | | |
| NOTA 3: La descripción, cantidad de los ítems y unidades de medida señalados en el ANEXO No. 2 "PROPUESTA ECONÓMICA" no podrán ser modificados o cambiados. | | | | | |
| VALOR DE LA PROPUESTA EN LETRAS INCLUIDO IVA | | | | | |
| DATOS DEL PROPONENTE: | | | | | |
| Nombre: | | | | | |
| NIT: | | | | | |
| Dirección: | | | | | |
| Ciudad: | | | | | |
| Teléfono: | | | | | |

Formato remitido para el evento de cotización y solicitud directa

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Calle 17 # 9 - 36, Bogotá D.C., Colombia

PBX: (601) 914 21 74

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Evento de cotización en SECOP II

Se publicó el evento de cotización No. SOI-0011-2026, cuyo objeto corresponde a:
"Prestar El Servicio De Intervención Para La Restitución De Muro De Cerramiento Ubicado En La Sede Botica Del Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio, Colindante Con La Sede Del Congreso De La República".

Resumen de información del proceso

Resumen de información del proceso | Cuadernario | Documentos | Información adicional | Mensajes públicos | Constancias del SECOP

Voluntad al participar

INFORMACIÓN

Información

Número del proceso: SOI-0011-2026
Título: Solicitud de Cotización para OBRAS DE PRIMEROS AUXILIOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO COLINDANTE CON LA SEDE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EN LA SEDE BOTICA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CI
Estado: Proceso de evaluación y observaciones
Tipo de proceso: Solicitud de información a los Proveedores
Unidad de contratación: SUBDIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS - GRUPO CONTRATOS
Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios: No

Datos del contrato

Descripción: Solicitud de Cotización para OBRAS DE PRIMEROS AUXILIOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO COLINDANTE CON LA SEDE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EN LA SEDE BOTICA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
Condiciones de entrega: Plataforma
Dirección de ejecución del contrato: Calle 17 No. 9 - 35 piso 3 Bogotá Distrito Capital de Bogotá COLOMBIA
Lotes? ☐ SI ☒ No

Clasificación del bien o servicio

Código UNSPSC: 72121100 - Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina
Lista adicional de códigos UNSPSC: 72101500 - Servicios de apoyo para la construcción; 72102600 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones

Entidad Estatal

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Recomendación (nº)

★★★★★

☒

Fuente: Secop II

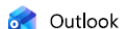
Los oferentes que se presentaron al evento de Cotización fueron:

| | |
|---------------|------------------|
| GEMZA SAS | \$ 66,108,000.00 |
| URBANIZAR EYC | \$ 40,891,907.00 |

Solicitud directa de cotizaciones.

De manera complementaria, la Entidad realizó la solicitud de cotizaciones a proveedores identificados en SECOP II con experiencia en actividades relacionadas con el objeto contractual.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56



Solicitud propuesta para Intervención muro; Ministerio de Vivienda.

From Giovanni Quiroga Bermudez <GQuirogaB@minvivienda.gov.co>

Date Wed 2/18/2026 9:14 AM

Bcc openingeneria@gmail.com <openingeneria@gmail.com>; enver_molina@hotmail.com <enver_molina@hotmail.com>; licitaciones@ffsoluciones.com <licitaciones@ffsoluciones.com>; ventas1@peipower.com <ventas1@peipower.com>; gerencia30@hotmail.com <gerencia30@hotmail.com>; contact@coliseo-intl.com <contact@coliseo-intl.com>; diana.lizarazo@itelca.com.co <diana.lizarazo@itelca.com.co>; licitaciones@softsecuritycorp.com <licitaciones@softsecuritycorp.com>; johnfre333@hotmail.com <johnfre333@hotmail.com>; wbqgroup@gmail.com <wbqgroup@gmail.com>; manuel.tobios@arquisoluciones.com <manuel.tobios@arquisoluciones.com>; maiken.saavedra@ikusi.com <maiken.saavedra@ikusi.com>; tridelsa@hotmail.com <tridelsa@hotmail.com>; info@nime.com.co <info@nime.com.co>; comercial@condesagrupo.com <comercial@condesagrupo.com>; carlospalta@hotmail.com <carlospalta@hotmail.com>; jamesri30@gmail.com <jamesri30@gmail.com>; diego.estrada@ipmconstructores.com <diego.estrada@ipmconstructores.com>; licitaciones@ingdomotica.com <licitaciones@ingdomotica.com>; info@sp.com.co <info@sp.com.co>

2 attachments (661 KB)

Anexo 1 Anexo técnico.pdf; Anexo 2 Formato de cotización.xlsx;

Cordial Saludo, mi nombre es Giovanni Quiroga.

Actualmente se está adelantando una convocatoria para "EL SERVICIO DE INTERVENCIÓN PARA LA RESTITUCIÓN DE MURO DE CERRAMIENTO UBICADO EN LA SEDE BOTICA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, COLINDANTE CON LA SEDE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA."

Su información de contacto reposa en las bases del ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, lo invitamos que presente la propuesta según lo consignado en los documentos adjuntos.

Favor descargar el Formato de Cotización y diligenciarlo según las actividades requeridas.

Agradezco de antemano su atención a este proceso y quedo atento de su propuesta.

Correo Solicitud de Cotizaciones

Como resultado, se recibieron propuestas de los siguientes oferentes:

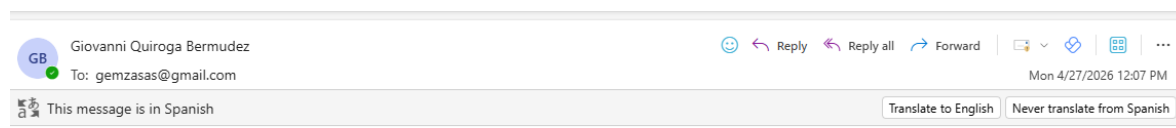
| | |
|--------------------------|------------------|
| IR INGENIERIA | \$ 66,574,400.00 |
| OPEN INGENIERÍA | \$ 71,471,400.00 |
| SC GRUPO ELITE SAS | \$ 64,194,800.00 |
| CORPORACION VILLA ENERGY | \$ 74,486,420.00 |
| SOLUCONST S.A. | \$ 66,330,188.00 |


Solicitud de ajuste de cotizaciones.

El formato remitido para la solicitud de ofertas no especificaba la discriminación de los valores de Administración, Imprevistos y Utilidad dentro del valor de la propuesta; por tanto, con la información recibida no se puede hacer el estudio de mercado completo.

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56**

Dando alcance a este parámetro mediante llamada telefónica se contacta a los proponentes solicitando la actualización del formato y se le da alcance a los proponentes que atendieron la llamada vía correo electrónico, remitiendo el formato actualizado e indicando el motivo del ajuste.


Giovanni Quiroga Bermudez
To: gemzasas@gmail.com
Mon 4/27/2026 12:07 PM
This message is in Spanish
Translate to English | Never translate from Spanish


Anexo 2 Formato de cotizaci... 38 KB
FORMATO DE COTIZACION 2... 45 KB

2 attachments (83 KB) Save all to OneDrive - MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO Download all

Señores: GEMZA SAS

En el marco del proceso de contratación para la RESTIUCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO DE LA SEDE BOTICA, COLINDANTE CON EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA, y de acuerdo con la llamada telefónica previa, nos permitimos informar que el formato de cotización previamente remitido no contemplaba la discriminación correspondiente al rubro de **Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU)**.

Con el fin de facilitar el proceso de actualización y garantizar la trazabilidad del mismo, se adjunta a este correo:


- La propuesta presentada inicialmente por su firma en el mes de **febrero**.
- El nuevo formato de cotización, en el cual se ha incluido la discriminación del AIU.

Solicitamos muy amablemente que su firma **actualice la propuesta económica** utilizando el formato actualizado, de manera que se refleje claramente la estructura de costos y el desglose requerido.

Favor diligenciar las casillas resaltadas en el formato.

Agradeceremos recibir la cotización actualizada; **el miércoles 29 de abril**; a fin de mantener el cronograma establecido.

Cordialmente,



Contratista
Giovanni Quiroga
GquirogaB@minvivienda.gov.co
Teléfono: +57 601 9142174
Carrera 6 # 8-77, Bogotá, Colombia
www.minvivienda.gov.co


Correo Solicitud de actualización de Cotizaciones

Los correos enviados a los diferentes proponentes que atendieron la llamada telefónica se encuentran en la carpeta cotizaciones que soporta este proceso.

**FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN**

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

|  Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio | | FORMATO DE COTIZACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA PARA LAS OBRAS DE PRIMEROS AUXILIOS PARA LA RESTITUCIÓN DEL MURO DE CERRAMIENTO COLINDANTE CON LA SEDE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EN LA SEDE BOTICA | | | | |
|---|---|--|----------|----------------|----------------------|----------------------|
| | | EMPRESA: NIT: | | | CORREO: TELÉFONO: | |
| FORMATO COTIZACIÓN: MVCT-SAMC-00X-2026 | | | | | | |
| ÍTEM | ACTIVIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VLR TOTAL | SEDE DE INTERVENCIÓN |
| 1 | | | | | | |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | | \$ - | Botica |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERÍA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | | \$ - | Botica |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PAÑETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | | \$ - | Botica |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | | \$ - | Botica |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA-CAL-ABONO | 15 | ML | | \$ - | Botica |
| 6 | INSTALACIÓN DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE | 40 | M2 | | \$ - | Botica |
| 7 | PANETADA CON MORTERO | 40 | M2 | | \$ - | Botica |
| 8 | FORMATEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | | | | | |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CAPAS ≤ 10 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | | \$ - | Botica |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | | \$ - | Botica |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | | \$ - | Botica |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | | \$ - | Botica |
| 12 | INSTALACIÓN DE SOLERA METÁLICA PARA PROTECCIÓN SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | | \$ - | Botica |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | | \$ - | Botica |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA | 15 | ML | | \$ - | Botica |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | | \$ - | Botica |
| 16 | PAÑETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | | \$ - | Botica |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | | \$ - | Botica |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | \$ - | |
| A. ADMINISTRACIÓN | | | | 20.00% | \$ - | |
| I. IMPREVISTOS | | | | 3% | \$ - | |
| U. UTILIDAD | | | | 2% | \$ - | |
| IVA | | | | 19% | \$ - | |
| TOTAL | | | | 25.00% | \$ - | |

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL:

Formato de cotización actualizado remitido a los oferentes que se presentaron.

Con este nuevo formato se reciben 6 cotizaciones, como se muestra a continuación:

| | |
|--------------------|------------------|
| GEMZA SAS | \$ 82,886,210.00 |
| IR INGENIRIA | \$ 69,818,570.00 |
| SC GRUPO ELITE SAS | \$ 68,827,903.00 |
| URBANIZAR EYC | \$ 49,050,815.67 |
| VILLA ENERGY | \$ 71,596,165.80 |
| SOLUCONST SAS | \$ 66,330,189.00 |

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

Los correos remitidos para la solicitud de actualización de las propuestas se encuentran en la carpeta cotizaciones que soporta este proceso.

5.2. 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 las entidades estatales deberán incluir en los estudios previos el **valor estimado del contrato y la justificación del mismo**. Así mismo, dispone que, cuando el valor del contrato se determine mediante **precios unitarios**, la Entidad Estatal debe señalar la forma en que estos fueron calculados y soportar los respectivos cálculos presupuestales.

En cumplimiento de lo anterior, el **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** realizó el análisis de la información obtenida en el estudio de mercado y procedió a determinar el **presupuesto oficial del presente proceso de selección**, tomando como referencia la medida de tendencia central correspondiente a la determinación del coeficiente de variación para cada actividad y a partir de este se define el tratamiento requerido:

Promedio: Para $CV < 20\%$

Mediana: Para $21\% < CV < 30\%$

Cuartil: Para $CV > 30\%$

Con la información remitida se hace el análisis estadístico de los valores por ítem a fin de determinar el valor representativo de cada uno, considerando el coeficiente de variación.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| ÍTEM | ACTIVIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | | | | | |
|--------------------------|---|--------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | | | | GEMZA SAS | IR ING | SC GRUPO | URB ETC | VILLA ENERGY | SOLUCONST |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | \$ 252,000.00 | \$ 137,312.50 | \$ 120,450.00 | \$ 86,249.52 | \$ 127,017.50 | \$ 180,583.00 |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERÍA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | \$ 196,000.00 | \$ 139,315.00 | \$ 145,678.00 | \$ 109,249.52 | \$ 167,529.70 | \$ 146,905.00 |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PAÑETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | \$ 49,000.00 | \$ 51,144.50 | \$ 42,852.00 | \$ 32,200.00 | \$ 49,279.80 | \$ 57,938.00 |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | \$ 133,000.00 | \$ 170,170.00 | \$ 140,360.00 | \$ 74,749.52 | \$ 120,014.00 | \$ 213,426.00 |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA-CAL-ABONO | 15 | ML | \$ 105,000.00 | \$ 126,225.00 | \$ 98,400.00 | \$ 63,249.52 | \$ 113,160.00 | \$ 180,282.00 |
| 6 | INSTALACIÓN DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE | 40 | M2 | \$ 231,000.00 | \$ 180,823.00 | \$ 180,763.00 | \$ 138,000.00 | \$ 207,877.45 | \$ 170,353.00 |
| 7 | FORMALETEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | 40 | M2 | \$ 210,000.00 | \$ 153,885.00 | \$ 142,450.00 | \$ 126,500.00 | \$ 163,817.50 | \$ 150,155.00 |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CAPAS ≤ 10 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | \$ 532,000.00 | \$ 1,524,050.00 | \$ 1,177,420.00 | \$ 218,500.00 | \$ 273,033.00 | \$ 563,421.00 |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | \$ 168,000.00 | \$ 152,872.50 | \$ 158,900.00 | \$ 109,249.52 | \$ 182,735.00 | \$ 139,915.00 |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | \$ 910,000.00 | \$ 478,720.00 | \$ 364,300.00 | \$ 322,000.00 | \$ 418,345.00 | \$ 641,183.00 |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | \$ 1,470,000.00 | \$ 1,144,950.00 | \$ 1,052,300.00 | \$ 897,000.00 | \$ 1,210,145.00 | \$ 1,487,474.00 |
| 12 | INSTALACIÓN DE SOLERA METÁLICA PARA PROTECCIÓN SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | \$ 308,000.00 | \$ 302,005.00 | \$ 215,700.00 | \$ 172,500.00 | \$ 248,055.00 | \$ 310,620.00 |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | \$ 364,000.00 | \$ 305,745.00 | \$ 334,300.00 | \$ 299,000.00 | \$ 384,445.00 | \$ 243,508.00 |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA | 15 | ML | \$ 182,000.00 | \$ 161,755.00 | \$ 157,600.00 | \$ 109,249.52 | \$ 181,240.00 | \$ 170,409.00 |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | \$ 252,000.00 | \$ 194,480.00 | \$ 162,400.00 | \$ 149,500.00 | \$ 186,760.00 | \$ 196,209.00 |
| 16 | PAÑETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | \$ 133,000.00 | \$ 86,955.00 | \$ 111,500.00 | \$ 97,749.52 | \$ 128,225.00 | \$ 80,971.00 |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | \$ 98,000.00 | \$ 44,200.00 | \$ 76,800.00 | \$ 53,820.00 | \$ 88,320.00 | \$ 63,540.00 |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | | | | | |
| A. ADMINISTRACIÓN | | | | 20.00% | 18.00% | 20.00% | 15.00% | 22.00% | 20.00% |
| I. IMPREVISTOS | | | | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 5.00% | 3.00% | 3.00% |
| U. UTILIDAD | | | | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 5.00% | 2.00% | 2.00% |
| IVA | | | | 19.00% | 19.00% | 19.00% | 19.00% | 19.00% | 19.00% |
| TOTAL | | | | 25.00% | 23.00% | 25.00% | 25.00% | 27.00% | 25.00% |

Compilado de valores unitarios para las actividades requeridas por Proponente.

Para la definición de los valores techo se realizó un análisis estadístico descriptivo de los precios unitarios recibidos por actividad. Se calcularon el promedio, la desviación estándar, el rango y el coeficiente de variación, con el fin de evaluar la dispersión de las cotizaciones y determinar la representatividad de los valores frente al comportamiento del mercado.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

| ÍTEM | ACTIVIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | | |
|--------------------------|---|--------|----------|-----------------|---------------------|--------------|
| | | | | PROMEDIO | Desviación Estandar | CV |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | \$ 150,702.09 | \$ 58,220.26 | 39% |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERÍA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | \$ 150,779.54 | \$ 29,060.88 | 19% |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PAÑETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | \$ 47,069.05 | \$ 8,743.36 | 19% |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | \$ 141,953.25 | \$ 46,871.97 | 33% |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA-CAL-ABONO | 15 | ML | \$ 114,386.09 | \$ 38,581.18 | 34% |
| 6 | INSTALACIÓN DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE PANETADA CON MORTERO | 40 | M2 | \$ 184,803.74 | \$ 31,331.27 | 17% |
| 7 | FORMALETEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | 40 | M2 | \$ 158,801.25 | \$ 28,401.20 | 18% |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CAPAS ≤ 10 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | \$ 714,737.33 | \$ 522,820.43 | 73% |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | \$ 151,945.34 | \$ 25,387.57 | 17% |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | \$ 522,524.67 | \$ 220,049.87 | 42% |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | \$ 1,210,311.50 | \$ 233,092.71 | 19% |
| 12 | INSTALACIÓN DE SOLERA METALICA PARA PROTECCIÓN SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | \$ 259,480.00 | \$ 57,254.88 | 22% |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACION CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | \$ 321,833.00 | \$ 50,534.58 | 16% |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA | 15 | ML | \$ 160,375.59 | \$ 26,933.58 | 17% |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | \$ 190,224.83 | \$ 35,538.22 | 19% |
| 16 | PAÑETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | \$ 106,400.09 | \$ 21,491.74 | 20% |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | \$ 70,780.00 | \$ 20,646.43 | 29% |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | | |
| A. ADMINISTRACIÓN | | | | 19.17% | 2.40% | 13% |
| I. IMPREVISTOS | | | | 3.33% | 0.82% | 24% |
| U. UTILIDAD | | | | 2.50% | 1.22% | 49% |
| IVA | | | | 19.00% | 0.00% | 0% |
| TOTAL | | | | 25.00% | 1.26% | 5.06% |

Coefficiente de variación para las actividades requeridas.

Las actividades con coeficiente de variación igual o inferior al 20 % fueron consideradas homogéneas, por lo que se adoptó el promedio como valor de referencia. Para las actividades con coeficientes de variación superiores al 20 %, se realizó una revisión complementaria mediante análisis de sensibilidad, identificando los valores que condicionaban en mayor medida la variación del conjunto.

Los valores identificados como potencialmente atípicos no fueron excluidos de manera automática. Su tratamiento se realizó considerando su incidencia estadística sobre el coeficiente de variación, su distancia frente al comportamiento central de la muestra y la consistencia general de las cotizaciones recibidas. En los casos donde la dispersión no

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

pudo atribuirse a un único valor extremo, se adoptaron medidas estadísticas robustas, como el Cuartil, para evitar que el valor techo quedara distorsionado por precios extremos.

| ÍTEM | ACTIVIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | | | | |
|-------------------|---|--------|----------|-----------------|---------------------|-----|----------|-----------------|
| | | | | PROMEDIO | Desviación Estandar | CV | Analisis | Valor Ref |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | \$ 150.702,09 | \$ 58.220,26 | 39% | Cuartil | \$ 169.915,38 |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERÍA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | \$ 150.779,54 | \$ 29.060,88 | 19% | Promedio | \$ 150.779,54 |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PAÑETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | \$ 47.069,05 | \$ 8.743,36 | 19% | Promedio | \$ 47.069,05 |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | \$ 141.953,25 | \$ 46.871,97 | 33% | Cuartil | \$ 162.717,50 |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA-CAL-ABONO | 15 | ML | \$ 114.386,09 | \$ 38.581,18 | 34% | Cuartil | \$ 122.958,75 |
| 6 | INSTALACION DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE PANETADA CON MORTERO | 40 | M2 | \$ 184.803,74 | \$ 31.931,27 | 17% | Promedio | \$ 184.803,74 |
| 7 | FORMALETEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | 40 | M2 | \$ 158.801,25 | \$ 28.401,20 | 18% | Promedio | \$ 158.801,25 |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CAPAS ≤10 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | \$ 714.737,33 | \$ 522.820,43 | 73% | Cuartil | \$ 1.023.920,25 |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | \$ 151.945,34 | \$ 25.387,57 | 17% | Promedio | \$ 151.945,34 |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | \$ 522.524,67 | \$ 220.049,87 | 42% | Cuartil | \$ 600.567,25 |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | \$ 1.210.311,50 | \$ 233.092,71 | 19% | Promedio | \$ 1.210.311,50 |
| 12 | INSTALACION DE SOLERA METALICA PARA PROTECCION SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | \$ 259.480,00 | \$ 57.254,88 | 22% | Mediana | \$ 275.030,00 |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACION CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | \$ 321.833,00 | \$ 50.534,58 | 16% | Promedio | \$ 321.833,00 |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA. | 15 | ML | \$ 160.375,59 | \$ 26.933,58 | 17% | Promedio | \$ 160.375,59 |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | \$ 190.224,83 | \$ 35.538,22 | 19% | Promedio | \$ 190.224,83 |
| 16 | PAÑETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | \$ 106.400,09 | \$ 21.491,74 | 20% | Promedio | \$ 106.400,09 |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | \$ 70.780,00 | \$ 20.646,43 | 29% | Mediana | \$ 70.170,00 |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | | | | |
| A. ADMINISTRACIÓN | | | | 19,17% | 2,40% | 13% | Promedio | 19,17% |
| I. IMPREVISTOS | | | | 3,33% | 0,82% | 24% | Mediana | 3% |
| U. UTILIDAD | | | | 2,50% | 1,22% | 49% | Quartil | 2% |
| IVA | | | | 19,00% | 0,00% | 0% | Promedio | 19,00% |
| TOTAL | | | | | | | | |

Valores de referencia obtenidos según análisis estadístico.

5.3. Presupuesto Oficial

Con base en los resultados del **estudio del sector y del análisis de mercado** realizados en el presente documento, se evidenció la existencia de **pluralidad de oferentes en el mercado** con capacidad para suministrar los bienes o prestar los servicios requeridos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en condiciones técnicas y económicas acordes con la necesidad identificada.

Así mismo, a partir del análisis de la información recopilada mediante el análisis de **cotizaciones del mercado**, y considerando las cantidades estimadas, las especificaciones técnicas definidas y las condiciones de ejecución del contrato, se realizó la estimación del presupuesto oficial del presente proceso de selección.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN

PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN

Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

El análisis efectuado permitió identificar rangos de precios representativos del mercado y establecer valores unitarios de referencia que reflejan condiciones económicas razonables para la adecuada ejecución del contrato, garantizando el cumplimiento del objeto contractual en condiciones de calidad, oportunidad y eficiencia.

Con base en el análisis mostrado se establece el valor de cada actividad y se define el valor total de la propuesta:

| ÍTEM | ACTIVIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR TECHO | VLR TOTAL | SEDE DE INTEVENCIÓN |
|-------------------|---|--------|----------|--------------|---------------|---------------------|
| 1 | | | | | | |
| 1 | DESMONTE Y REINSTALACIÓN DEL CERRAMIENTO EN MADERA | 20 | M2 | \$ 169.915 | \$ 3.398.308 | Botica |
| 2 | DESMONTE DE MAMPOSTERÍA EXISTENTE (INCLUYE DISPOSICIÓN FINAL) | 40 | M2 | \$ 150.780 | \$ 6.031.181 | Botica |
| 3 | LIMPIEZA DE SUPERFICIE (PANETES, PINTURAS, MALEZA EN BASE) | 40 | M2 | \$ 47.069 | \$ 1.882.762 | Botica |
| 4 | CONSOLIDACIÓN SUPERFICIAL CON MEZCLA COMPATIBLE | 5 | M2 | \$ 162.718 | \$ 813.588 | Botica |
| 5 | GENERACIÓN DE REGATAS Y APLICACIÓN DE MORTERO TIERRA-CAL-ABONO | 15 | ML | \$ 122.959 | \$ 1.844.381 | Botica |
| 6 | INSTALACIÓN DE FORMALETA EN MADERA NO RECUPERABLE PANETADA CON MORTERO | 40 | M2 | \$ 184.804 | \$ 7.392.150 | Botica |
| 7 | FORMALETEO LATERAL RESISTENTE PARA CONTENER TAPIA | 40 | M2 | \$ 158.801 | \$ 6.352.050 | Botica |
| 8 | RESTITUCIÓN DE VOLUMEN POR CAPAS ≤10 CM COMPACTADAS | 6 | M3 | \$ 1.023.920 | \$ 6.143.522 | Botica |
| 9 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE HILADA EN LADRILLO TOLETE SOBRE MURO | 16 | ML | \$ 151.945 | \$ 2.431.125 | Botica |
| 10 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN MALLA ELECTROSOLDADA DE 6 MM | 1 | UND | \$ 600.567 | \$ 600.567 | Botica |
| 11 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TORTA EN CONCRETO DE 10 CM SOBRE HILADA EN LADRILLO | 1 | M3 | \$ 1.210.312 | \$ 1.210.312 | Botica |
| 12 | INSTALACIÓN DE SOLERA METALICA PARA PROTECCIÓN SUPERIOR DEL MURO (INCLUYE PERFILES DE ANCLAJE PARA CANAL) | 8 | ML | \$ 275.030 | \$ 2.200.240 | Botica |
| 13 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS DESARROLLO DE 45 CM CON BAJANTE DE 3" | 12 | ML | \$ 321.833 | \$ 3.861.996 | Botica |
| 14 | SUMINISTRO E INSTALACIÓN HILADA DE PIEDRA PARA JARDINERA DE 20 CM DE ALTURA. | 15 | ML | \$ 160.376 | \$ 2.405.634 | Botica |
| 15 | COLOCACIÓN DE TEJADILLO EN TEJA PLÁSTICA DE IMITACIÓN BARRO PARA PROTECCIÓN DEL MURO | 8 | ML | \$ 190.225 | \$ 1.521.799 | Botica |
| 16 | PANETE FINAL EN MORTERO DE CAL (INCLUYE IMPERMEABILIZANTE) | 50 | M2 | \$ 106.400 | \$ 5.320.004 | Botica |
| 17 | PINTURA KORAZA | 50 | M2 | \$ 70.170 | \$ 3.508.500 | Botica |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | \$ 56.918.118 | |
| A. ADMINISTRACIÓN | | | | 19,17% | \$ 10.909.306 | |
| I. IMPREVISTOS | | | | 3,00% | \$ 1.707.544 | |
| U. UTILIDAD | | | | 2,00% | \$ 1.138.362 | |
| IVA | | | | 19% | \$ 216.289 | |
| TOTAL | | | | 24,17% | \$ 70.889.619 | |

Valores de referencia obtenidos según análisis estadístico.

FORMATO: ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO - PROCESOS DE
SELECCIÓN PARA PROCESOS DE SELECCIÓN
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 1.0 Fecha: 25/03/2026 Código: GCT-F-56

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado para la presente contratación asciende a la suma de **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS M/CTE (\$70,889,619)**, valor que incluye el Impuesto sobre las Ventas – IVA, cuando a ello hubiere lugar, así como todos los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, tales como mano de obra, materiales, equipos, herramientas, transporte, administración, imprevistos, utilidad, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones necesarias para la adecuada ejecución de las actividades de prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física de las sedes del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Este valor constituye el presupuesto oficial del proceso y el límite máximo de contratación, y servirá como referencia para la presentación y evaluación de las ofertas económicas por parte de los proponentes, de conformidad con las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

El valor oficial estimado es razonable porque se obtuvo a partir de cotizaciones vigentes de mercado, recibidas mediante SECOP II y solicitud directa a proveedores identificados, y porque los precios unitarios fueron sometidos a análisis estadístico por actividad. La depuración no se realizó de forma general ni discrecional; únicamente se aplicó cuando un valor individual condicionaba significativamente el coeficiente de variación. En las actividades con alta dispersión estructural se utilizó el Cuartil, evitando excluir una parte sustancial de la muestra. En consecuencia, el presupuesto estimado refleja un valor representativo del mercado y permite atender la necesidad contractual sin adoptar precios máximos aislados ni valores promedio distorsionados.

JANNETH SANTANA ADAMES
Coordinadora Grupo Recursos Físicos.

Elaboró: Giovanni Quiroga Bermúdez – Ingeniero Estructural GRF *GIOVANNI QUIROGA*
Revisó: Karol Dannessa Rivera Sánchez-Profesional Esp SSA-KDR

Fecha de suscripción 29/05/2026