ESTUDIO DEL SECTOR

Ciudad y fecha:	Bogotá D.C. 09 junio 2026
Objeto del Contrato:	OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO Y/O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C

1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

1.1 ECONÓMICO:

El objeto del presente proceso contractual se encuentra enmarcado dentro del sector secundario de la economía, específicamente en el sector de la construcción, el cual comprende las actividades relacionadas con la ejecución de obras civiles, mantenimiento, rehabilitación, adecuación, mejoramiento y conservación de edificaciones e infraestructura física.

En particular, la necesidad de la Entidad corresponde a la ejecución de actividades de MANTENIMIENTO MEJORATIVO Y/O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC, las cuales involucran labores especializadas de construcción orientadas a preservar las condiciones estructurales, funcionales y de seguridad de los inmuebles, garantizando su adecuado uso y prolongando su vida útil.

El sector de la construcción constituye uno de los principales dinamizadores de la economía nacional, debido a su capacidad de generar empleo directo e indirecto, así como por su articulación con múltiples actividades productivas relacionadas con el suministro de materiales, transporte, servicios especializados, interventoría, ingeniería y arquitectura. Adicionalmente, presenta una amplia oferta de empresas y personas naturales con capacidad técnica, administrativa y financiera para ejecutar proyectos de mantenimiento y mejoramiento de infraestructura pública y privada.

Respecto de las actividades requeridas para la ejecución del contrato, se evidencia la existencia de un mercado competitivo conformado por contratistas especializados en obras de mantenimiento de edificaciones, impermeabilización, reparación y sustitución de cubiertas, adecuaciones locativas, obras civiles menores y actividades complementarias, circunstancia que favorece la pluralidad de oferentes y permite a la Entidad desarrollar un proceso de selección bajo condiciones de libre concurrencia y transparencia.

De igual forma, los bienes, materiales e insumos necesarios para la ejecución de las actividades proyectadas se encuentran disponibles en el mercado nacional a través de fabricantes, distribuidores y comercializadores especializados, garantizando el acceso oportuno a los recursos requeridos para el cumplimiento del objeto contractual.

En consecuencia, se concluye que el sector de la construcción presenta condiciones adecuadas de oferta, capacidad técnica y disponibilidad de recursos para atender la necesidad identificada por la Entidad, permitiendo adelantar el proceso de contratación en condiciones que promueven la selección objetiva, la eficiencia en la inversión de los recursos públicos y la obtención de las mejores condiciones de calidad, oportunidad y costo para la ejecución de las obras requeridas.



En este contexto, el presente estudio de sector tiene como finalidad efectuar un análisis integral de la oferta y la demanda de los servicios que constituyen el objeto del presente proceso contractual. Dicho análisis se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el cual establece el deber de las entidades estatales de adelantar, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde las perspectivas legal, comercial, técnica y de análisis de riesgos, como presupuesto para la adecuada estructuración del proceso y la observancia de los principios que rigen la contratación estatal.

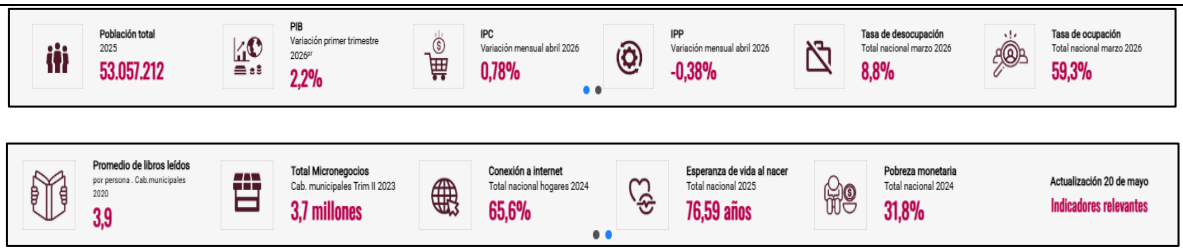
CONTEXTO ECONÓMICO

Salario Mínimo Mensual Legal Vigente en Colombia

Año	Salario mínimo mensual (COP)	Decretos del Gobierno Nacional
2019	$ 828.116,00	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	$ 877.803,00	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	$ 908.526,00	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	$ 1.000.000,00	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	$ 1.160.000,00	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	$ 1.300.000,00	2292 de diciembre 29 de 2023
2025	$ 1.423.500,00	1572 de diciembre 24 de 2024
2026	$ 1.750.905,00	1469 de diciembre 20 de 2025 Decreto 00159 19-02-25 (Fija Transitoriamente el Salario Mínimo)

Fuente: Ministerio del Trabajo (www.mintrabajo.gov.co) y decretos del Gobierno Nacional (www.presidencia.gov.co).

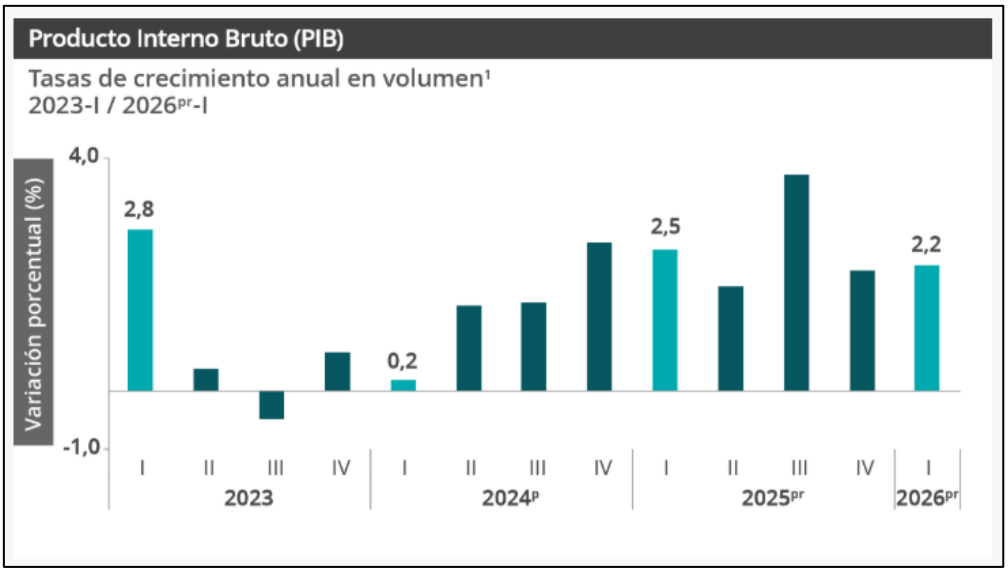
Indicadores Económicos



PRODUCTO INTERNO BRUTO - PIB

Información primer trimestre 2026

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr.



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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Construcción

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción decrece 5,4% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,2%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 0,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 5,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 4,6%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 5,3%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 3,0%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 5,6%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026pr-I / 2025pr-I	2026pr-I / 2025pr-IV
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,2	-5,3
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	0,6	-3,0
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-5,6	-5,6
Construcción	**-5,4**	**-4,6**

Fuente: DANE, PIB_T

INDICÉ DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - IPC

Información abril 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

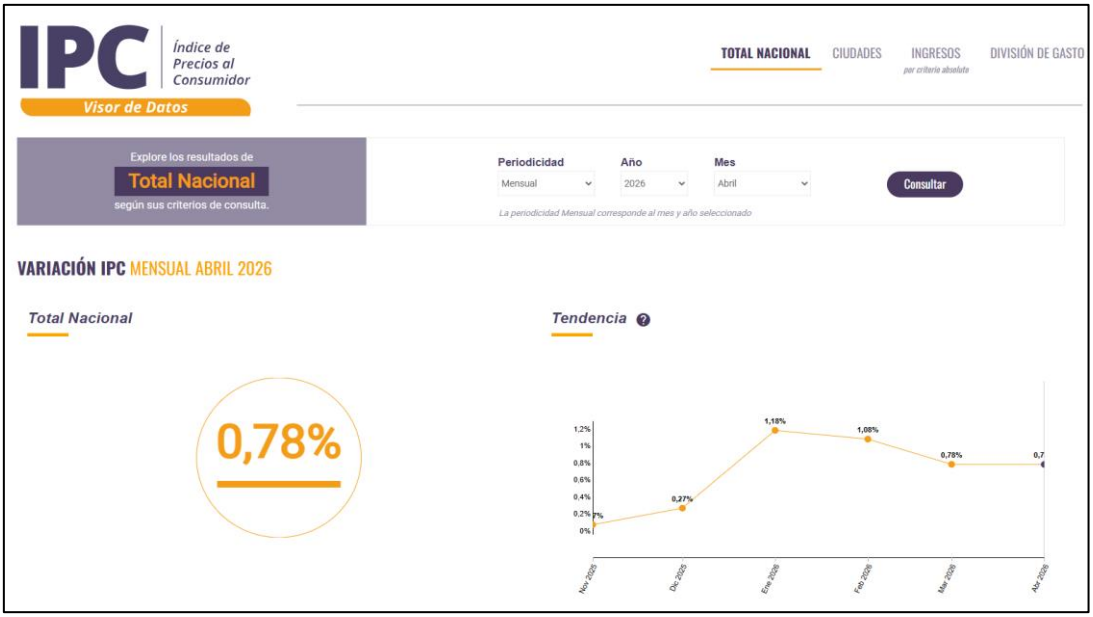
IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,66	**0,78**	3,30	**3,87**	5,16	**5,68**

Fuente: DANE, IPC

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

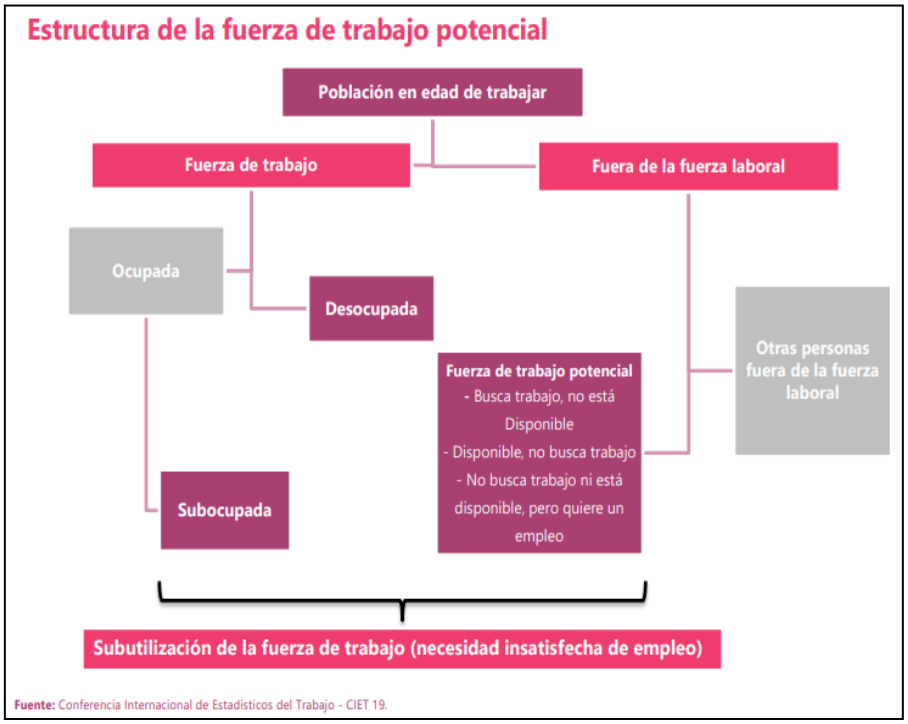
En abril de 2026 la variación anual del IPC fue 5,68%, es decir, 0,52 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,16%.

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

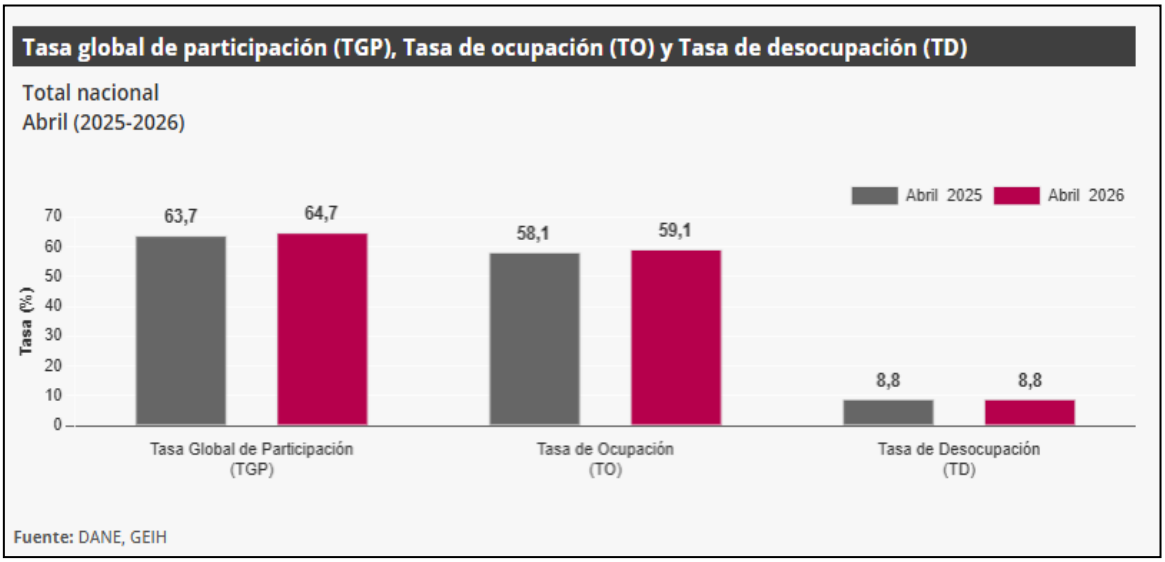


Tasa de desempleo

Información abril 2026

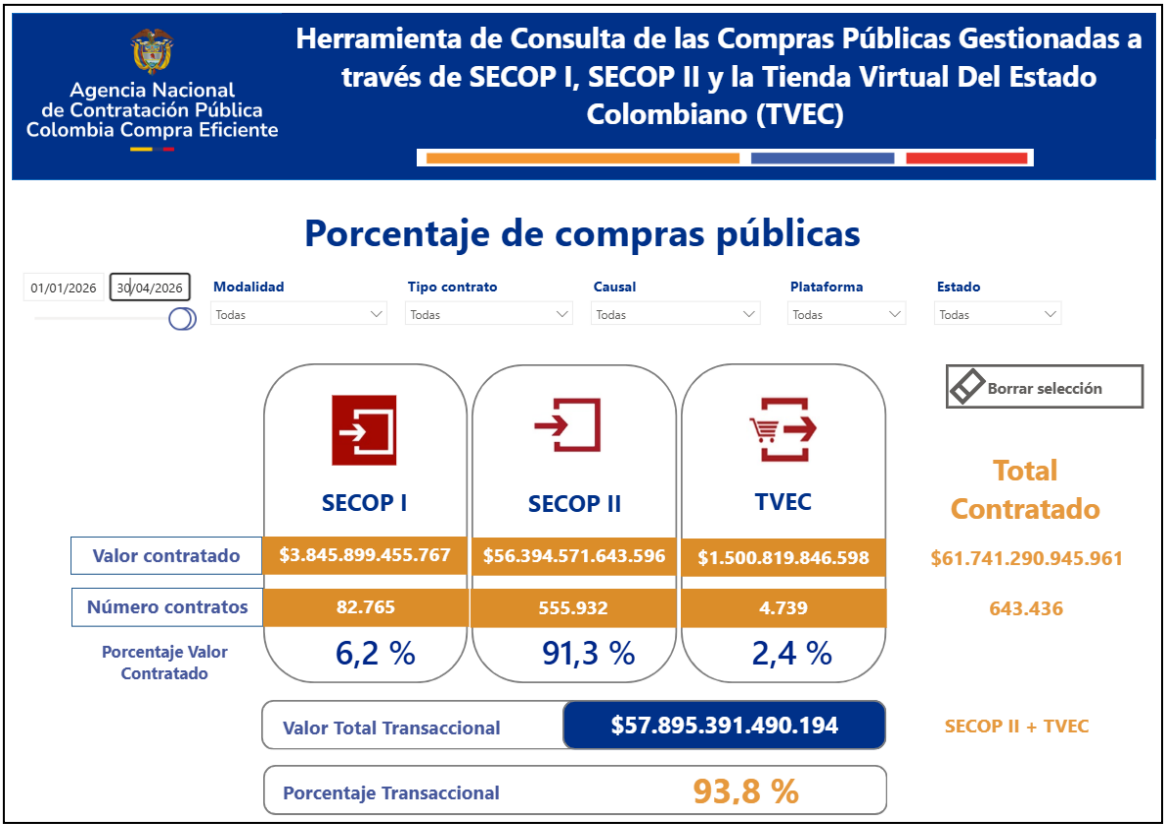


Para abril de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, siendo similar a la registrada en el mismo mes de 2025. La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a abril de 2025 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,1%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,1%).



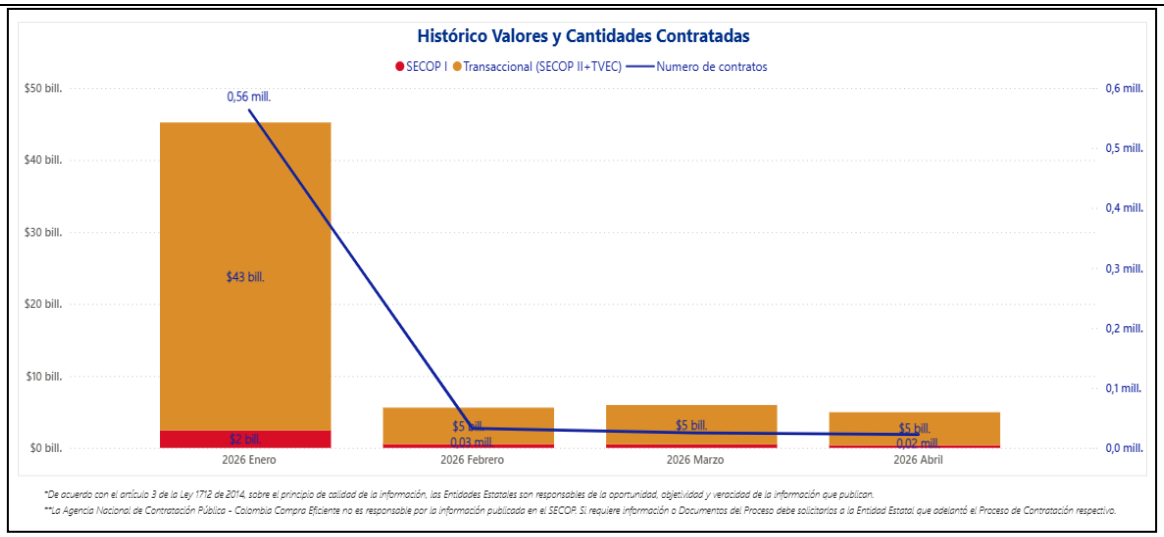
En abril de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,8%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,7%. La tasa global de participación se ubicó en 66,6% y la tasa de ocupación en 60,7%, en abril de 2025 estas tasas fueron 65,9% y 60,1%, respectivamente.

Así mismo, se incorporan los resultados obtenidos de la consulta realizada en la Herramienta de Consulta de las Compras Públicas, que integra la información gestionada a través de SECOP I, SECOP II y la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC), con el propósito de contar con un análisis integral del comportamiento de la contratación estatal en Colombia.



Histórico de compras públicas

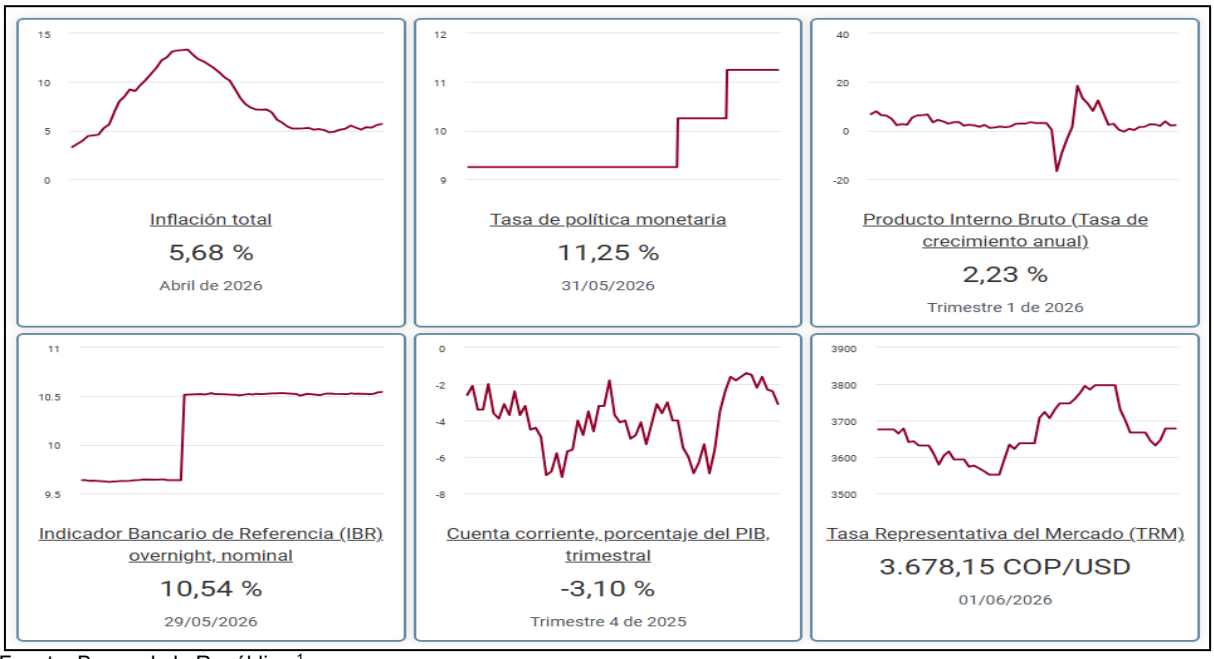
Año	SECOP I	SECOP II	TVEC	Valor total	% transaccional	Valor transaccional
⊟ 2026	$3.845.899.455.767	$56.394.571.643.596	$1.500.819.846.598,36	$61.741.290.945.961	93,77 %	$57.895.391.490.194
Enero	$2.436.294.198.627	$42.494.573.776.855	$292.211.690.622,59	$45.223.079.666.105	94,61 %	$42.786.785.467.478
Febrero	$539.660.708.139	$4.721.367.597.578	$331.957.850.558,4598	$5.592.986.156.275	90,35 %	$5.053.325.448.136
Marzo	$500.511.675.212	$4.880.146.682.430	$585.198.155.240,5499	$5.965.856.512.883	91,61 %	$5.465.344.837.671
Abril	$369.432.873.789	$4.298.483.586.733	$291.452.150.176,76	$4.959.368.610.699	92,55 %	$4.589.935.736.910
Total	$3.845.899.455.767	$56.394.571.643.596	$1.500.819.846.598,36	$61.741.290.945.961	93,77 %	$57.895.391.490.194



INFORMACIÓN ECONÓMICA POR CONSIDERAR PARA EL SECTOR

INDICADORES MACROECONÓMICOS

Los indicadores macroeconómicos miden el comportamiento general de la economía de un país o región. Aquí tienes algunos de los más importantes:



Fuente: Banco de la República [1]

BALANZA DE PAGOS

[1] https://suameca.banrep.gov.co/graficador-series/#/

El concepto de balanza de pagos tiene origen en el principio fundamental de la partida doble. La BP se define como un documento contable de los movimientos de capitales, es decir, el registro de las partidas correspondientes a los créditos y los débitos de una nación. Los débitos, o entradas, reflejan la suma total de ingresos procedentes del exterior, mientras que los créditos, o salidas, cuantifican los egresos de recursos reales hacia otros países.

Las secciones consideradas en el registro de la BP incluyen todas las transacciones, durante un periodo determinado, que se originan de las actividades de importación y exportación de bienes, de servicios, de capital y de las transferencias corrientes. Las transacciones incluyen los ingresos y pagos por parte de compañías, órganos públicos e individuos.

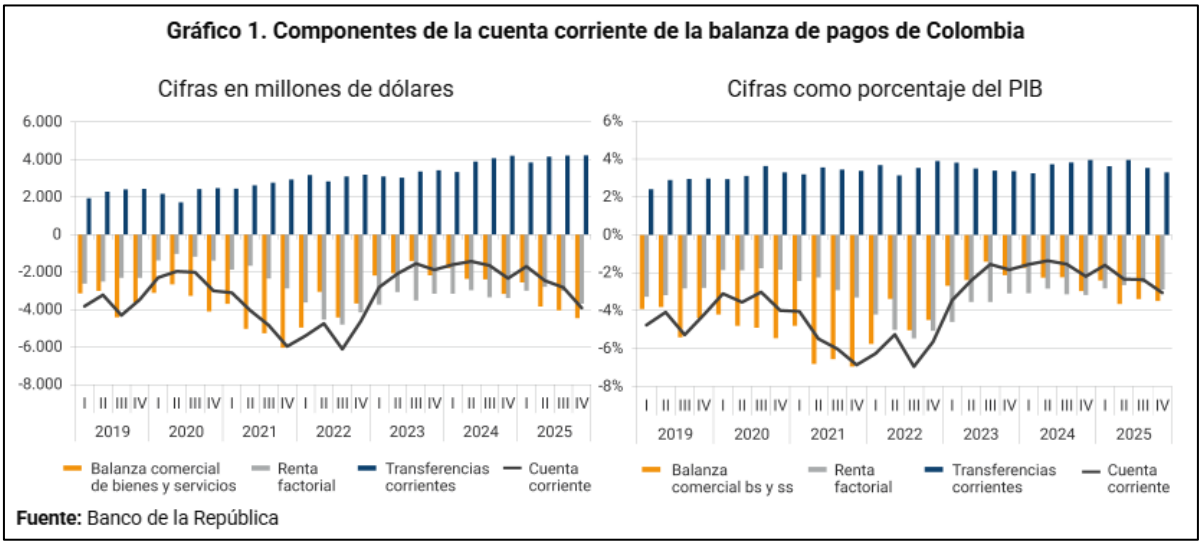
La balanza de pagos es un indicador macroeconómico de las relaciones monetarias de un país con el exterior. Además de crear un registro, es un referente del estado de una economía a través de la contabilización de todas sus operaciones económicas con el extranjero, siendo esta la principal función de la balanza de pagos.

Resultados globales de la balanza de pagos

La cuenta corriente de la balanza de pagos de Colombia, durante el cuarto trimestre de 2025, registró un déficit de USD 3.912 millones (m), equivalente al 3,1 % del producto interno bruto (PIB) trimestral. Por su parte, la cuenta financiera, incluyendo la variación de activos de reserva (USD 543 m), registró entradas netas de capital por USD 3.471 m (2,7 % del PIB trimestral). Los errores y omisiones se estimaron en USD 441 m.

Por componentes, el déficit en la cuenta corriente (USD 3.912 m) del cuarto trimestre de 2025 se origina en los balances deficitarios de la balanza comercial de bienes y servicios por valor de USD 4.457 m y en el rubro de renta de los factores por USD 3.680 m. Los resultados anteriores fueron compensados parcialmente por los ingresos netos de transferencias corrientes de USD 4.224 m (Gráfico 1).

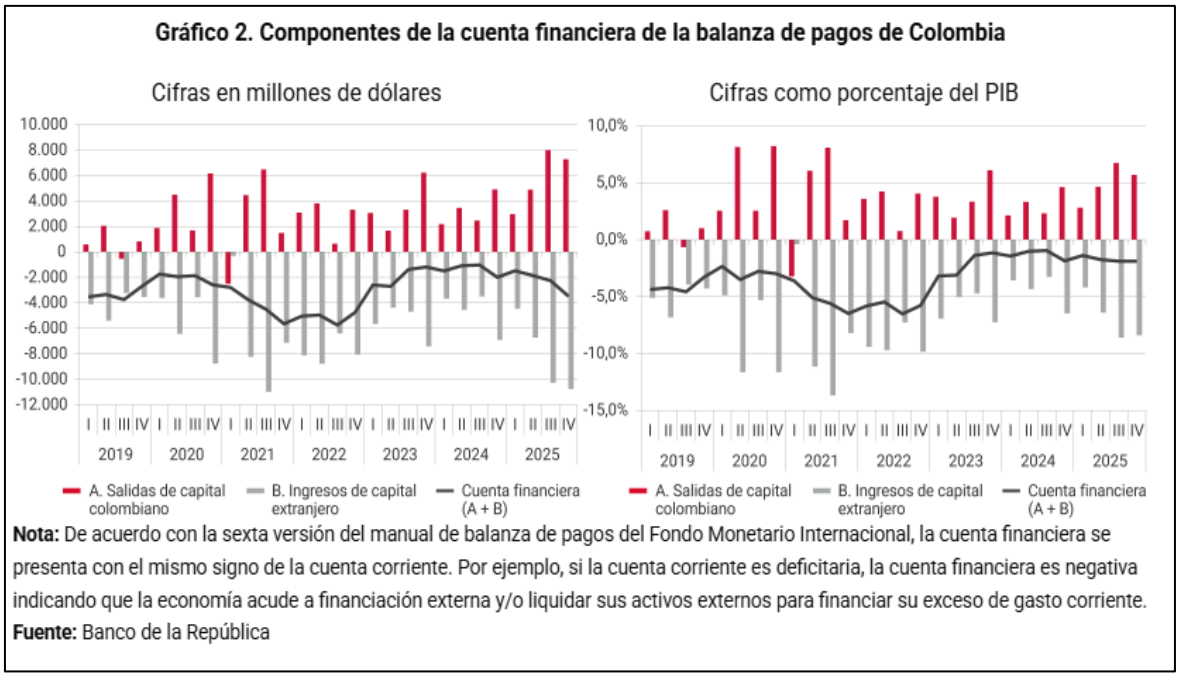
Gráfico 1. Componentes de la cuenta corriente de la balanza de pagos de Colombia



En la cuenta financiera para el cuarto trimestre de 2025, se estiman entradas netas de capital por USD 3.471 m que corresponden a ingresos de capital extranjero (USD 10.749 m), salidas de capital

colombiano (USD 7.174 m), pagos de no residentes a residentes por ganancias en operaciones de derivados financieros (USD 439 m), y al aumento de las reservas internacionales por concepto de transacciones de balanza de pagos (USD 543 m) (Gráfico 2).

Gráfico 2. Componentes de la cuenta financiera de la balanza de pagos de Colombia



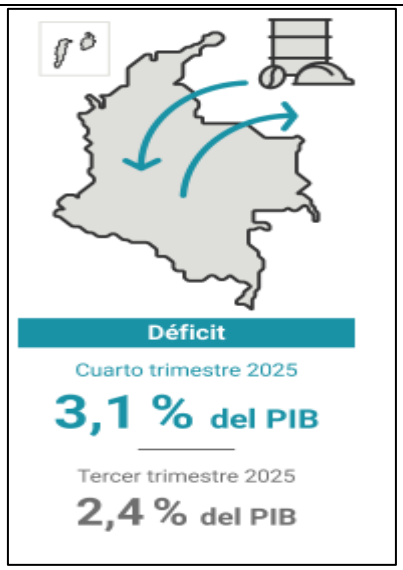
Fuente: Banco de la República - https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-balanza-pagos/cuarto-trimestre-2025

Evolución trimestral y anual de la cuenta corriente y la cuenta financiera de la balanza de pagos de Colombia

a) Cuenta corriente

El déficit corriente estimado para el cuarto trimestre de 2025 (USD 3.912 m, 3,1 % del PIB) comparado con el trimestre inmediatamente anterior, fue mayor en USD 1.095 m. Este incremento se explica por el aumento de los egresos netos de la renta de factores y el mayor déficit de la balanza comercial de bienes y servicios, compensado parcialmente por el aumento del superávit de las transferencias corrientes (Gráfico 1).

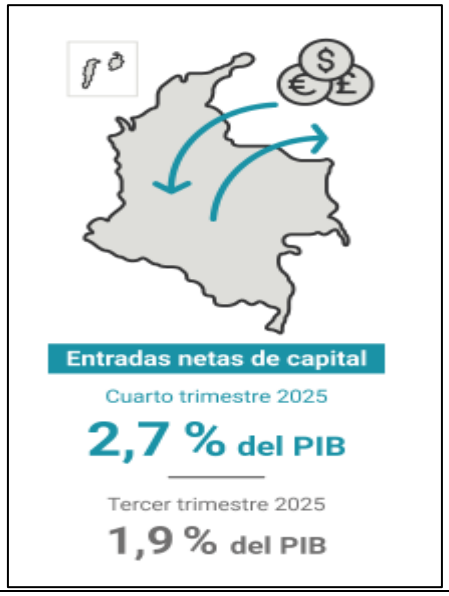
En el año 2025, el déficit corriente (USD 10.883 m, 2,4 % del PIB) es superior en USD 3.871 m al de un año atrás, explicado por la ampliación en el déficit comercial de bienes. Esto fue compensado parcialmente por el incremento en los ingresos netos por transferencias corrientes, el menor déficit en la balanza comercial de servicios y los menores egresos netos del rubro renta de los factores.



b) Cuenta financiera

Las entradas netas de capital de USD 3.471 m (2,7 % del PIB) registradas en la cuenta financiera durante el cuarto trimestre de 2025 se incrementaron en USD 1.220 m con relación al trimestre inmediatamente anterior. Este resultado se explica por los desembolsos netos de préstamos y otros créditos externos y las menores constituciones de depósitos en el exterior, lo cual fue compensado parcialmente por los menores ingresos netos de inversiones de cartera y de inversión directa.

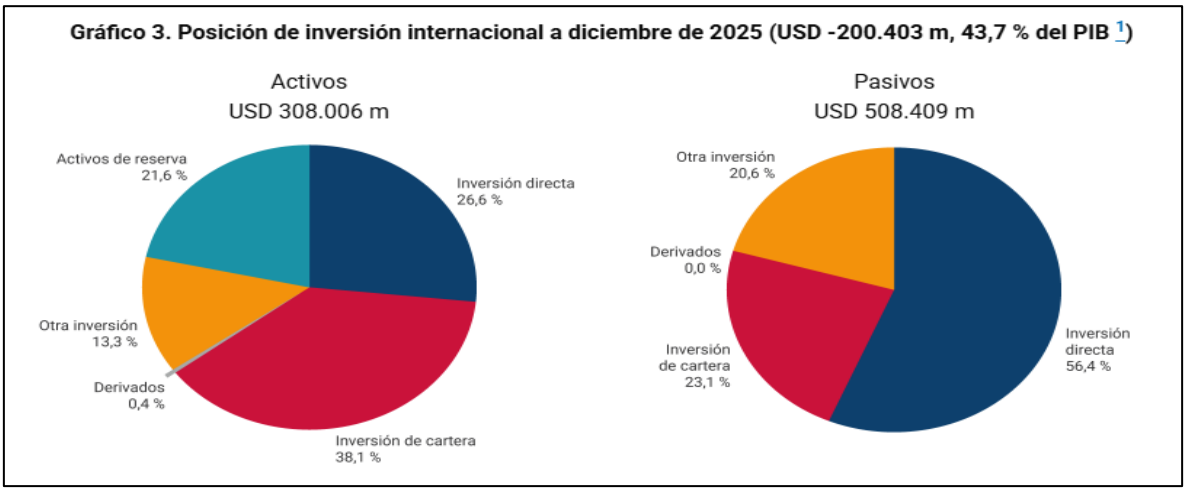
En 2025, la cuenta financiera (USD 9.047 m, 2,0 % del PIB) presentó mayores entradas netas por USD 3.470 m comparado con lo recibido en 2024, dinámica que se explica principalmente por el incremento en los ingresos netos por inversiones de cartera, compensados parcialmente por el aumento en los depósitos en el exterior, los menores ingresos netos de inversión directa y por la reducción en los desembolsos netos de préstamos y otros créditos externos.



Posición de inversión internacional (PII)

Al final de diciembre de 2025, Colombia registró una posición neta de inversión internacional negativa por USD 200.403 m (43,7 % del PIB anual), resultado de activos por USD 308.006 m (67,2 % del PIB anual) y de pasivos por USD 508.409 m (110,9 % del PIB anual). Del saldo total de activos, el 38,1 % corresponde a inversión de cartera, el 26,6 % a inversión directa de Colombia en el exterior, el 21,6 % a activos de reserva, y el restante 13,7 % a otros activos que incluyen préstamos, otros créditos externos, depósitos en el exterior y derivados financieros. Los pasivos se desagregan en 56,4 % por inversión extranjera directa, el 23,1 % en inversiones de cartera y el restante 20,6 % corresponde al rubro de otra inversión (en donde se destacan los préstamos externos).

Gráfico 3. Posición de inversión internacional a diciembre de 2025 (USD -200.403 m, 43,7 % del PIB [1])



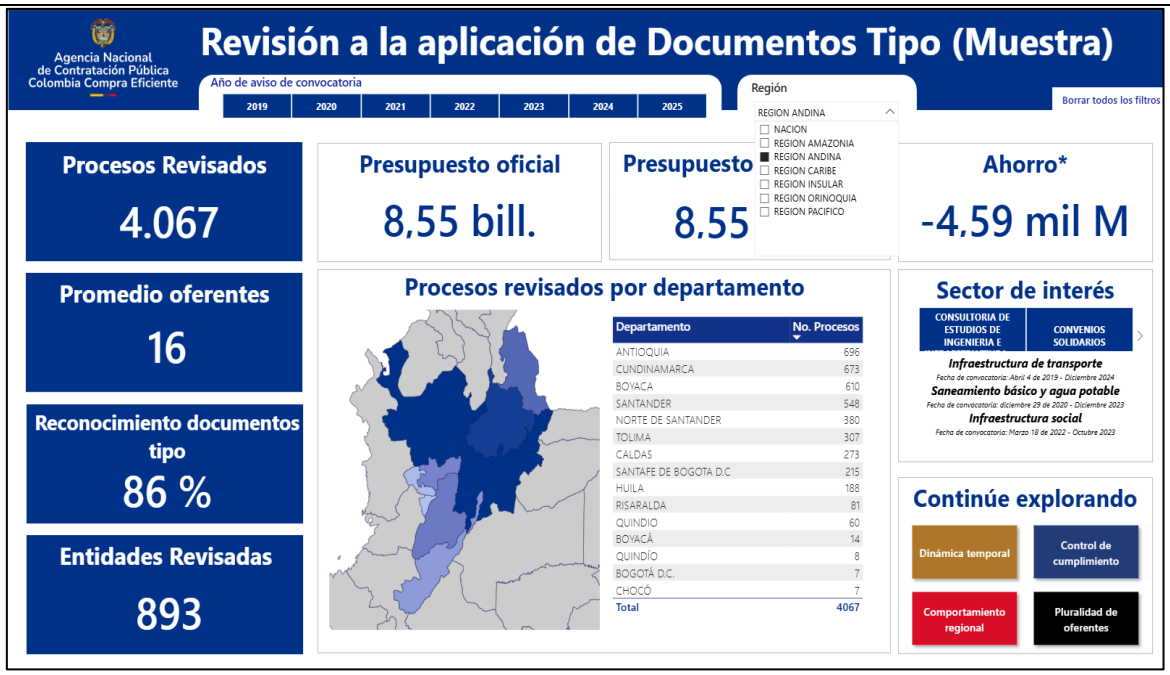
[1] El dato del PIB en dólares corresponde a la sumatoria de los últimos 4 trimestres.

Los servicios objeto del presente proceso, así como los bienes necesarios para su ejecución se encuentran disponibles en el mercado nacional.

La adquisición de los bienes y/o servicios objeto del presente proceso, **NO** hacen parte de los bienes y servicios destinados para la seguridad y defensa nacional, por lo anterior, no se le dará aplicabilidad a la ley 1089 de 2006 y el decreto reglamentario 660 de 2007.

En esa medida los servicios, podrán ser de origen nacional o extranjero de acuerdo con las características de los servicios exigido en las especificaciones técnicas, por lo tanto, para la presente contratación se garantizará la participación de todos los oferentes en condiciones competitivas de calidad, oportunidad, precio y que en virtud de lo previsto en el artículo 21 de la ley 80 de 1993, se preferirá la oferta de origen nacional en el mercado.

La adquisición de los servicios objeto del presente proceso, se encuentra disponibles en el mercado nacional.



La muestra analizada corresponde a procesos contractuales adelantados entre los años 2019 y 2025 en la Región Andina, relacionados con los sectores de infraestructura de transporte, saneamiento básico y agua potable, infraestructura social, consultoría de estudios de ingeniería y convenios solidarios.

Los principales resultados evidencian la revisión de 4.067 procesos de contratación, adelantados por 893 entidades estatales, con un promedio de 16 oferentes por proceso, lo que refleja un nivel significativo de competencia y participación del mercado.

En términos presupuestales, los procesos revisados registran un presupuesto oficial acumulado de $8,55 billones, mientras que el análisis reporta un ahorro aproximado de $4,59 mil millones, resultado asociado a la competencia generada durante los procesos de selección.

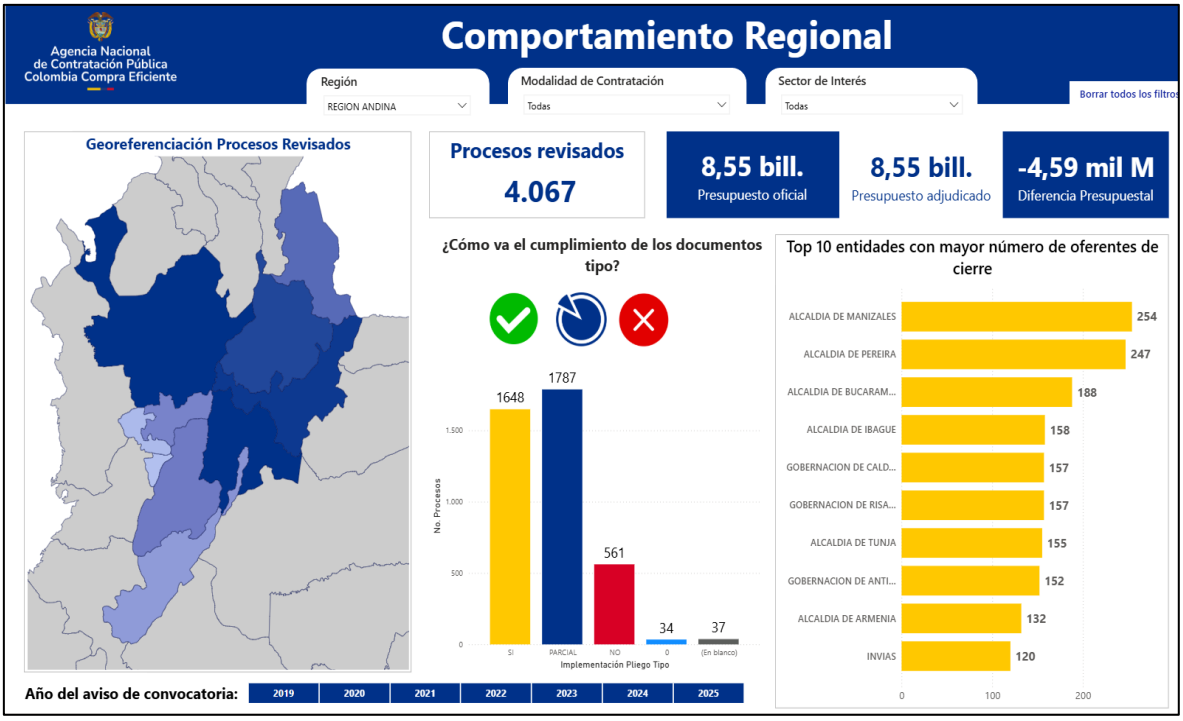
Respecto de la implementación de los Documentos Tipo, se observa un nivel de adopción del 86 %, indicador que evidencia una amplia aplicación de los lineamientos estandarizados establecidos por Colombia Compra Eficiente para fortalecer los principios de transparencia, selección objetiva y pluralidad de oferentes.

A nivel territorial, los departamentos con mayor número de procesos revisados son:

- Antioquia: 696 procesos.
- Cundinamarca: 673 procesos.
- Boyacá: 610 procesos.
- Santander: 548 procesos.
- Norte de Santander: 380 procesos.
- Tolima: 307 procesos.
- Caldas: 273 procesos.
- Bogotá D.C.: 215 procesos.
- Huila: 188 procesos.

La distribución geográfica evidencia una concentración importante de procesos en los departamentos de la Región Andina, destacándose Antioquia, Cundinamarca, Boyacá y Santander como las jurisdicciones con mayor actividad contractual dentro de la muestra analizada.

En conclusión, la información presentada permite inferir que la aplicación de los Documentos Tipo ha contribuido a fortalecer la concurrencia de oferentes, incrementar los niveles de estandarización en los procesos de contratación pública y promover condiciones favorables para la transparencia y la eficiencia en la ejecución de los recursos públicos.



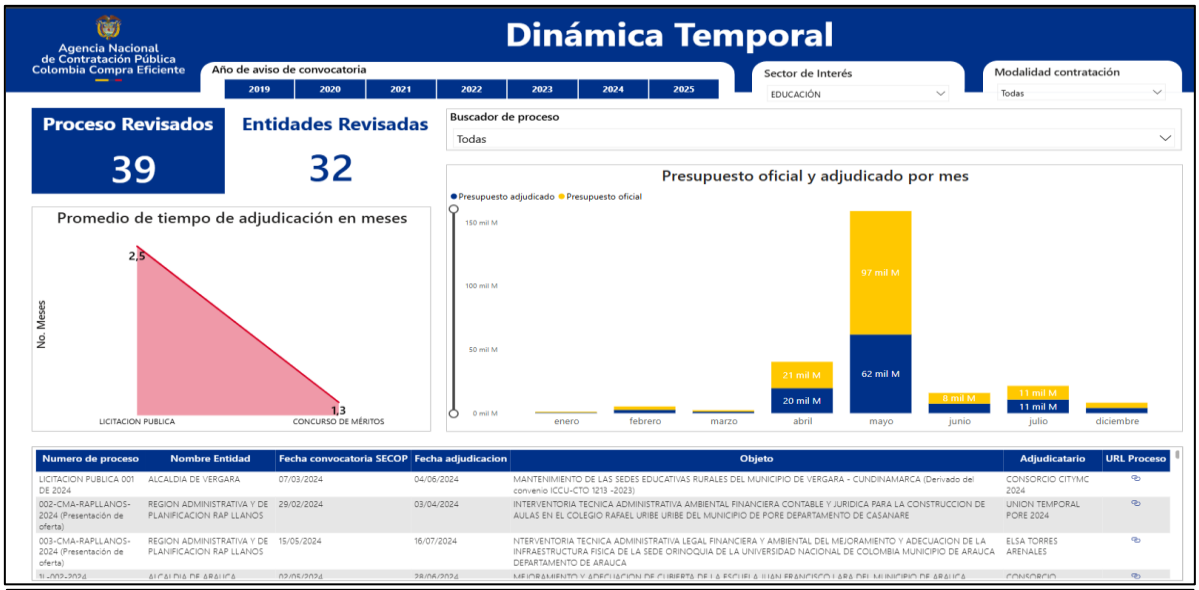
De acuerdo con la información publicada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, correspondiente a la Región Andina para el período 2019-2025, se evidencia una dinámica contractual significativa, reflejada en la revisión de 4.067 procesos de contratación, con un presupuesto oficial acumulado de $8,55 billones.

En relación con la implementación de los Documentos Tipo, se observa un alto nivel de adopción por parte de las entidades estatales, toda vez que 1.648 procesos aplicaron integralmente dichos documentos, mientras que 1.787 procesos registraron una implementación parcial. Por su parte, únicamente 561 procesos no aplicaron los Documentos Tipo, lo que evidencia una tendencia creciente hacia la estandarización de los requisitos habilitantes y factores de evaluación, promoviendo la transparencia y la selección objetiva de contratistas.

Respecto a la pluralidad de oferentes, la información evidencia una amplia participación del mercado en los procesos contractuales adelantados en la región. Dentro de las entidades con mayor número de proponentes al cierre de los procesos se destacan la Alcaldía de Manizales con 254 oferentes acumulados, la Alcaldía de Pereira con 247, la Alcaldía de Bucaramanga con 188, la Alcaldía de Ibagué con 158 y la Gobernación de Caldas con 157 oferentes, entre otras entidades territoriales.

Los resultados expuestos permiten concluir que el sector de la construcción y de la infraestructura pública en la Región Andina presenta condiciones adecuadas de competencia, participación y concurrencia de proponentes, lo que constituye un indicador favorable para la realización de procesos de selección abiertos y competitivos. Asimismo, la amplia participación de oferentes evidencia la existencia de un mercado consolidado, integrado por empresas con capacidad técnica, financiera y organizacional para ejecutar proyectos de obra pública, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura.

En consecuencia, se considera que existen suficientes agentes económicos en el mercado con capacidad para atender las necesidades objeto del presente proceso contractual, garantizando el cumplimiento del principio de pluralidad de oferentes previsto en la normativa de contratación estatal y favoreciendo la obtención de condiciones eficientes para la Entidad en términos de calidad, oportunidad y costo.





1.2 REGULATORIO:

El marco regulatorio aplicable, normas técnicas, especificaciones, regulaciones del sector, gravámenes, entre otros, que se relacionan a continuación son algunos de los temas aplicables al proceso de selección que se pretende adelantar y la posterior ejecución del Contrato, aclarando que las leyes y normativa son de obligatorio cumplimiento, indistintamente que se encuentren relacionadas o no en este documento; y el desconocimiento de las mismas no exime a las partes de su responsabilidad:

Para la ejecución del presente contrato se observarán las disposiciones establecidas en las siguientes normas (sin que sean excluyentes):

GENERALES

1. Constitución Política de Colombia de 1991.
2. Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto de Contratación de la Administración Pública”.
3. Ley 1150 de 2007 “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”.
4. Ley 1474 de 2011 “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la Gestión Pública”.
5. Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
6. Ley 2294 de 2023 por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. “Colombia Potencia Mundial de la Vida”.
7. Ley 2069 de 2020 “Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia”.
8. El Código de Comercio y el Código Civil y demás disposiciones concordantes.
9. Decreto 4170 de 2011 “Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente-, se determinan su objetivo y estructura”.
10. Decreto Ley 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”.
11. Decreto 1860 de 2021 por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones.
12. Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 “Por el cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”.
13. Resolución Ministerial No. 4130 del 16 de junio de 2022 modificada por la Resolución 4213 del 13 de octubre de 2023 “Manual de Contratación y de Convenios”.
14. Resolución Ministerial No. 4223 de 23 de junio de 2022 "Por la cual se delegan unas funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios con destino al Ministerio de Defensa Nacional, unas funciones de carácter administrativo y se dictan otras disposiciones".
15. Guía para la elaboración de Estudios del Sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y su análisis, expedida por Colombia Compra Eficiente.
16. Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, expedida por Colombia Compra Eficiente.
17. Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación, expedida por Colombia Compra Eficiente.
18. Ley 2160 de 2021 "Por medio del cual se modifica la ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007"
19. Decreto 399 de 2021"Por el cual se modifican los artículos 2.2.1.1.2.1.1., 2.2.1.2.1.3.2. Y 2.2.1.2.3.1.14., Y se adicionan unos parágrafos transitorios a los artículos 2.2.1.1.1.5.2., 2.2.1.1.1.5.6. Y 2.2.1.1.1. 6.2. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional".

20. Resolución 199 de 2024 “austeridad del gasto”
21. Las demás normas concordantes con la materia, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de contratación.

PARTICULARES

1. Decreto Reglamentario 2525 de 2010 correspondientes al Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.
2. Ley 1229 de 2008 *“Por la cual se modifica y adiciona la Ley 400 del 19 de agosto de 1997”*, la cual establece quien puede tener la calidad de constructor, interventor, supervisor técnico y director de construcción.
3. Ley 842 de 2003 *“Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones”*.
4. Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, programa de manejo ambiental de materiales y elementos, para aquellos proyectos que no requieren Licencia Ambiental o Planes de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental.
5. Ley 373 de 1997, *“Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua”*.
6. Resolución 9 0708 de agosto 30 de 2013, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas.
7. Decreto 1249 de 1942, respecto a la construcción y ampliación de la Aviación Militar, por razones de carácter militar es conveniente que los planos y especificaciones técnicas, tanto las bases aéreas militares como de ciertas dependencias de las mismas, sean de carácter estrictamente reservado.
8. Ley 435 de 1998 fue modificada por la ley 1325 de 2009 *“Por la cual se le asignan unas funciones al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería – COPNIA– y se dictan otras disposiciones”* y por la Ley 1768 de 2015 por la cual “se establece el procedimiento disciplinario que deberá seguirse para tramitar y decidir los asuntos disciplinarios que conoce el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares”
9. Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible *“Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones”*
10. Artículo 37 de la Ley 782 de 2002, respecto de la contribución del 5% del valor total del contrato de obra pública o de la respectiva adición.
11. Ley 1697 de 2013, *“Por la cual se crea la estampilla pro Universidad Nacional de Colombia y demás universidades estatales de Colombia, para la suscripción de contratos de obra pública y sus conexos”.*
12. Estrategia para el desarrollo Aéreo y Espacial de la FAC 2042.
13. Manual de Instalaciones Aéreas FAC-4.2-C

De igual manera todos los materiales utilizados en la ejecución de la obra deberán cumplir con las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto, con las normas ASTM (American Society for Testing and Materials), así como para sus respectivas familias de acuerdo con las normas y recomendaciones relacionadas a continuación:

1. Ley 9 de 1979 y para lo pertinente al saneamiento básico ambiental, saneamiento de edificaciones.
2. Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua).
3. LEY 400 DE 1997. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales.
4. DECRETO 4725 DE 2005 por el cual se reglamentó el régimen de registros sanitarios, permiso de comercialización y vigilancia sanitaria de los dispositivos médicos para uso humano.

5. Decreto 2090 de 13 septiembre de 1989. *"Por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura".*
6. *Reglamento Técnico de i*nstalaciones Eléctricas - RETIE. (Res 18 0466 02-Abr-07).
7. Decreto 2525 de 2010.

NOTA 1: El anterior listado se presenta como referencia para los proponentes. Al participar en el proceso de selección, los proponentes reconocen la normatividad vigente para este tipo de procesos y trabajos en su totalidad, por lo tanto, la omisión de alguna norma en las presentes bases no eximirá al contratista de su cabal cumplimiento. Así mismo, en caso de que durante el desarrollo del proceso y/o la ejecución del Contrato, las normas se deroguen o modifiquen, se deberá dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en todo momento, respetando las excepciones que en Derecho Corresponda.

VERIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN (PÚBLICO RESERVADA) CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO CONTRACTUAL DE ACUERDO CON LA LEY 1712 DE 2014.

En cumplimiento a lo establecido en la circular FAC-S-2022-003172-CR del 30-03-2022, una vez verificada la información resultante de los estudios y documentos previos (incluidos los anexos) del proceso, se evidencia que el mismo NO tiene la calificación de información PÚBLICA RESERVADA, de conformidad con lo establecido en la Ley 1712 de 2014, razón por la cual la publicación de todos los documentos que se generen en el desarrollo del proceso contractual y en la ejecución del contrato deben ser publicados en el SECOP II sin reservas.

1.3 TÉCNICO:

El objeto del presente proceso <<OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO Y/O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C.>> se enmarca en el cumplimiento de los fines estatales de la contratación y de la normatividad para el mantenimiento de edificaciones.

El mantenimiento mejorativo y/o de Actualización de los alojamientos militares debe cumplir con las Especificaciones técnicas solicitadas en el Anexo Técnico. De acuerdo con las necesidades manifestadas en el presente Estudio previo "Descripción de la necesidad y las razones que justifican la conveniencia y oportunidad de la contratación para efectos de satisfacer la necesidad", se establecieron las actividades de obra necesarias para cumplir con el objeto del presente proceso.

El contratista debe contar mínimo con SEIS (06) FRENTES de trabajo, los cuales serán distribuidos en las distintas zonas de trabajo, con el fin de llevar a cabo actividades simultáneas. Los frentes de trabajo se distribuirán de acuerdo con la indicación de la supervisión. Así mismo se deberá emplear personal capacitado y con experiencia en las diferentes áreas de la construcción.

Disposiciones técnicas aplicables

- La presente obra pública, para el mantenimiento mejorativo y/o de actualización, no requiere de un permiso legal por parte de la curaduría urbana o reglamentación, debido a que no se está alterando ni modificando el inmueble estructuralmente

- De acuerdo con lo establecido el proyecto no infringe la Ley de austeridad del gasto ya que no implica mejoras suntuarias, tales como el embellecimiento, la ornamentación o la instalación o adecuación de acabados estéticos, las erogaciones que realice el Estado debe estar encaminadas a satisfacer necesidades primordiales, para la conservación de bienes propios de cada entidad y que versen mejoras necesarias que mantengan la estructura física del bien, por lo cual se establece que la norma no se

infringe dadas las condiciones actuales de las edificaciones que requieren el mantenimiento con el fin de prolongar su vida útil, contrarrestando el desgaste y la destrucción del mismo, así como buscar la satisfacción y bienestar del personal y la conservación de los bienes propios de la Entidad.

- Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriores, se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes, así como las reglas previstas en este pliego de condiciones, o en las adendas que se expidan durante el desarrollo de este proceso. Además, se aplicarán las normas propias de la Entidad.

- También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de esta, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

Disposiciones técnicas aplicables

- La presente obra pública para el mantenimiento preventivo y correctivo no requiere de un permiso legal por parte de la curaduría urbana o reglamentación, debido a que no se está alterando ni modificando el inmueble estructuralmente.

- Los trabajos correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones se requieren por la alta rotación del personal y/o por la necesidad de mantenimientos periódicos de tipo locativo.

- De igual manera todos los materiales utilizados en la ejecución de la obra deberán cumplir con las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto, con las normas ASTM (American Society for Testing and Materials), así como para sus respectivas familias de acuerdo con las normas y recomendaciones relacionadas a continuación:

    - Decreto 2090 de 13 septiembre de 1989. *"Por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura".*

    - Decreto 1077 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

    - Programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente (para aquellos proyectos que no requieren Licencia Ambiental, o Planes de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental).

    - Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua)

    - Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. (Res 18 0466 02- Abr-07).

    - Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.

    - ACUERDO 20 DE 1995. Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones. 1 título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación. I Título D: requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.

- LEY 400 DE 1997. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NSR-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010 y 92 de 2011.

- DECRETO 1076 2015 ARTÍCULO 2.2.1.1.7.24. Proyectos, obras o actividades que no requieran de licencia ambiental. La realización de proyectos, obras o actividades que no requieran de licencia ambiental sino de Plan de Manejo Ambiental e impliquen remoción de bosques, deberán obtener los permisos de aprovechamiento que se requieran y, en todo caso, siempre deberá realizarse como medida de compensación una reforestación de acuerdo con los lineamientos que establezcan las Corporaciones o los Grandes Centros Urbanos competentes.

- De conformidad a lo establecido en los artículos 8 y 9 del citado decreto donde se establece la COMPETENCIA Y EXIGIBILIDAD DE LA LICENCIA AMBIENTAL, puede afirmarse que el proyecto en mención no se encuentra dentro de los allí referidos de manera precisa y por ende NO requiere de Licencia Ambiental.

- Las obras de mantenimiento del presente proceso no se enmarcan en los proyectos susceptibles de licencia. "Título 11, COMPETENCIA Y EXIGIBILIDAD DE LA LICENCIA AMBIENTAL, Artículo 7'. Proyectos, obras y actividades sujetos a Licencia Ambiental, donde los proyectos de mantenimiento de edificaciones no se encuentran dentro de los proyectos sujetos a Licencia Ambiental. Se debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren Licencia Ambiental, o Planes de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- No requiere Licencia de construcción por tratarse de una adecuación que no modifica elementos estructurales en fachadas y tampoco en la edificación.

- De acuerdo con lo escrito por doctrinantes son aplicables los principios de economía, pertinencia, calidad, eficiencia y todos los relacionados en la Ley, con el fin de optimizar los recursos del Estado.

- El artículo 75 de la Ley 675 de 2001, indica que las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la unidad inmobiliaria cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos administradores.

- De acuerdo con lo establecido el proyecto no infringe la Ley de austeridad del gasto ya que no implica mejoras suntuarias, tales como el embellecimiento, la ornamentación o la instalación o adecuación de acabados estéticos, las erogaciones que realice el Estado debe estar encaminadas a satisfacer necesidades primordiales, para la conservación de bienes propios de cada entidad y que versen mejoras necesarias que mantengan la estructura física del bien, por lo cual se establece que la norma no se infringe dadas las condiciones actuales de las edificaciones que requieren el mantenimiento con el fin de prolongar su vida útil, contrarrestando el desgaste y la destrucción del mismo, así como buscar la satisfacción y bienestar del personal y la conservación de los bienes propios de la Entidad.

- Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriores, se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes, así como las reglas previstas en este pliego de condiciones, o en las adendas que se expidan durante el desarrollo de este proceso. Además, se aplicarán las normas propias de la Entidad.

- También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de esta, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

Finalmente, para el debido control de este proyecto la FAC contará con una supervisión técnica, administrativa y financiera con personal de la Institución.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El mercado de la construcción y del mantenimiento de los bienes inmuebles tiende a presentar cambios constantes en el comportamiento de la demanda y la oferta, que oscilan por los factores externos como son: el medio ambiente, políticos, económicos y culturales, que llevan a formular toda clase de estrategias para que las empresas del sector busquen su mantenimiento, con ideas innovadoras, y las herramientas adecuadas para afrontar las constantes crisis del sector, actualmente los servicios de la construcción los ofrecen las personas jurídicas es decir empresas constructoras y personas naturales en el ejercicio de su profesión liberal como ingenieros y/o arquitectos.

En desarrollo de lo anterior, se consultó en diferentes fuentes sobre proveedores para el servicio de construcción y se identificó los siguientes que en el mercado local existe gran presencia de oferentes y contratistas en Procesos de Contratación con Entidades Estatales, así pues, en Bogotá y sus alrededores se tiene un listado importante de empresas dedicadas a esta actividad económica.

El sector de la construcción se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles. Según CAMACOL, el subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción, mientras que el subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puertos y tuberías.

De igual manera el objeto del proceso se enmarca en el sector de servicios de la Construcción de otras obras de ingeniería civil, donde se encuentra el servicio de mantenimiento, sector en el cual se realiza la verificación en las distintas fuentes de consulta a fin de determinar que en el país existan empresas en la capacidad de prestar dicho servicio.

De esta manera se dio uso a la herramienta de abastecimiento estratégico con el fin de identificar los posibles proveedores del sector específico bajo la clasificación UNSPSC enmarcada en cada uno de sus códigos, Se identificó que a nivel nacional existen empresas que prestan los servicios bajo la mencionada clasificación y que pueden prestar el servicio objeto de la presente contratación, de esta manera se consultó en página del Colombia compra Eficiente -MAE a finde identificar las contrataciones de la FAC bajo la misma clasificación UNSPSC donde se puede clasificar los servicios que en la presente contratación se requieren, los proveedores con mayor número de contratos suscritos se ubican principal mente en las ciudades capital donde Bogotá se Ubica en primer lugar.

2.1 ¿QUIÉN OFRECE EL BIEN O SERVICIO?

Haciendo uso de la herramienta de visualización de análisis de demanda y oferta del modelo de abastecimiento estratégico el Clasificador de Bienes y Servicios 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones, 721015 - Servicios de apoyo para la construcción, 721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura, 721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones, 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado, 721515 - Servicios de sistemas eléctricos, 721519 - Servicios de albañilería y mampostería, 721526 - Servicios de techado y paredes externas y láminas de metal y 721520 - Servicios de pañetado y drywall en

la vigencia 2025 Y 2026, se realizaron 14,10 mil y 3.857 contratos a nivel nacional respectivamente, distribuidos de la siguiente manera:

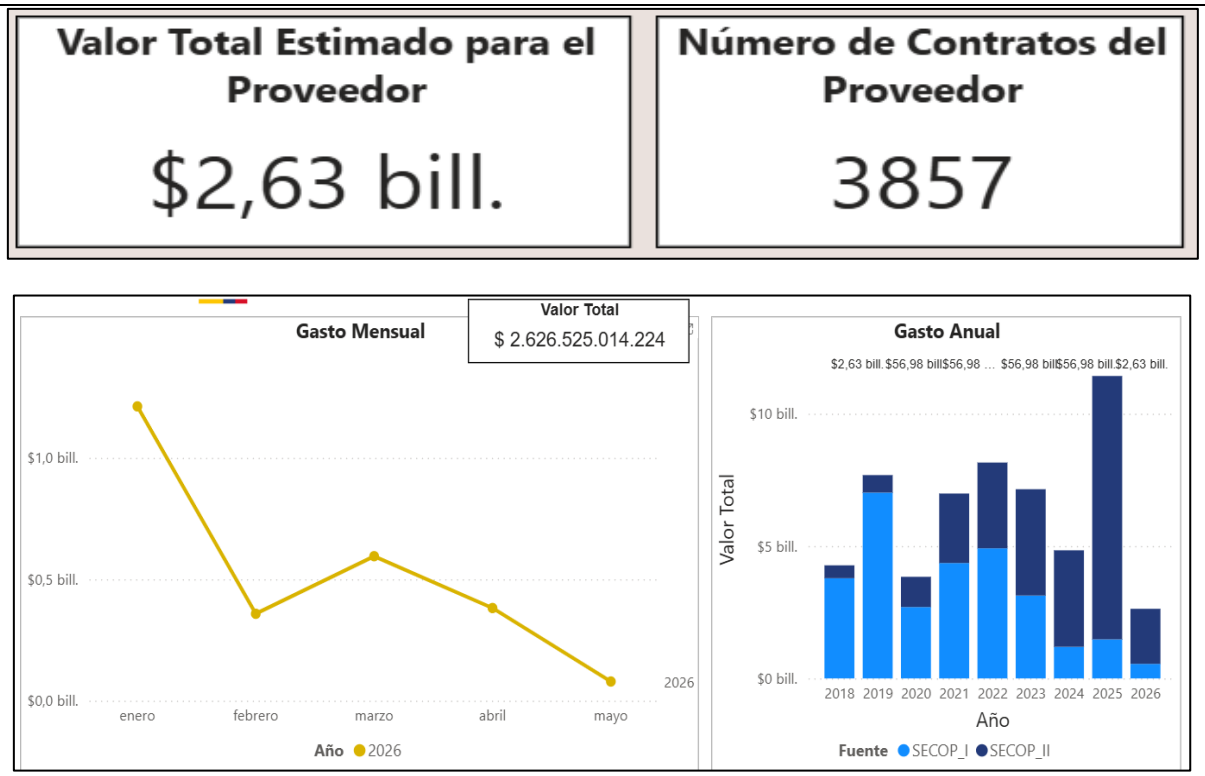
Vigencia 2025:

Año	2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**13174**	**$6.321.021.598.530**	**55,32%**
721015 - Servicios de apoyo para la construcción	7469	$3.232.284.041.543	28,29%
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	2706	$2.174.375.248.109	19,03%
721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	2999	$914.362.308.878	8,00%
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**929**	**$5.105.104.064.819**	**44,68%**
721515 - Servicios de sistemas eléctricos	667	$4.834.371.247.569	42,31%
721519 - Servicios de albañilería y mampostería	180	$204.534.911.820	1,79%
721526 - Servicios de techado y paredes externas y láminas de metal	60	$55.422.928.015	0,49%
721520 - Servicios de pañetado y drywall	22	$10.774.977.415	0,09%
Total	**14103**	**$11.426.125.663.349**	**100,00%**

Valor Total Estimado para el Proveedor	Número de Contratos del Proveedor
$11,43 bill.	14,10 mil

Vigencia 2026:

Año	2026		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**3650**	**$2.149.966.239.334**	**81,86%**
721015 - Servicios de apoyo para la construcción	1860	$998.623.580.547	38,02%
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	830	$900.236.074.063	34,27%
721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	960	$251.106.584.724	9,56%
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**207**	**$476.558.774.890**	**18,14%**
721515 - Servicios de sistemas eléctricos	160	$422.117.552.353	16,07%
721526 - Servicios de techado y paredes externas y láminas de metal	12	$26.940.872.736	1,03%
721519 - Servicios de albañilería y mampostería	29	$26.850.613.263	1,02%
721520 - Servicios de pañetado y drywall	6	$649.736.538	0,02%
Total	**3857**	**$2.626.525.014.224**	**100,00%**



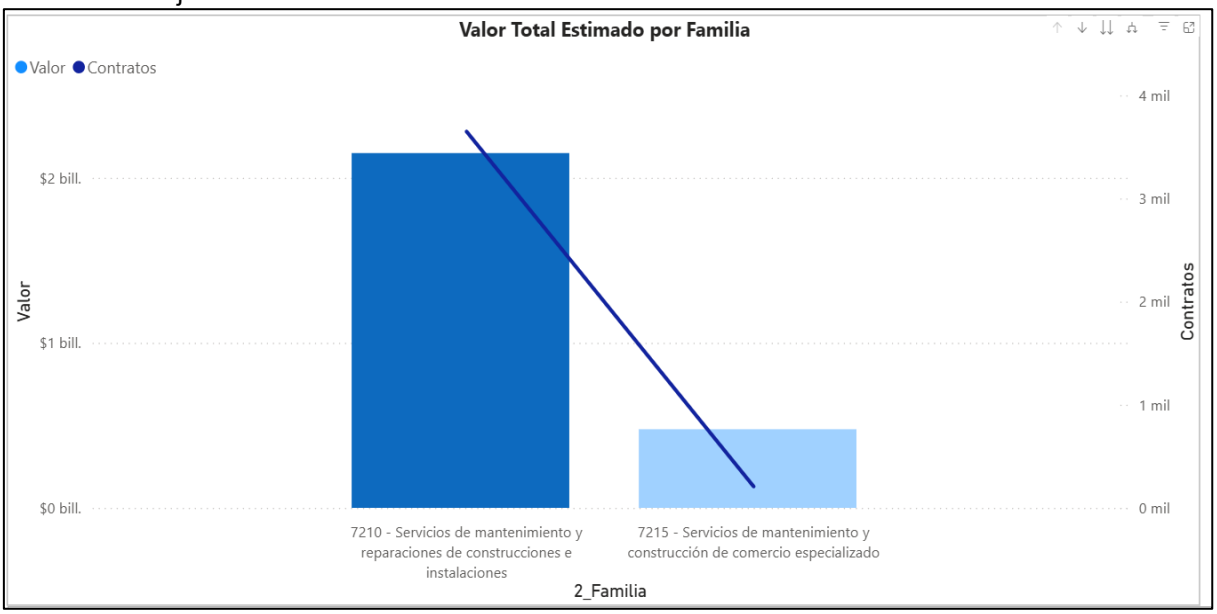
De acuerdo con la información consultada en la plataforma SECOP, el valor total de la contratación registrada para el período analizado asciende a DOS BILLONES SEISCIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($2.626.525.014.224).

En cuanto al comportamiento mensual de la contratación durante la vigencia 2026, se observa una mayor concentración del gasto durante el mes de enero, seguido de una disminución progresiva en los meses posteriores. No obstante, se evidencia un leve incremento en el mes de marzo, para posteriormente continuar una tendencia decreciente durante abril y mayo. Este comportamiento refleja la dinámica habitual de ejecución presupuestal de las entidades públicas, en la cual una parte significativa de los recursos es comprometida durante los primeros meses de la vigencia fiscal.

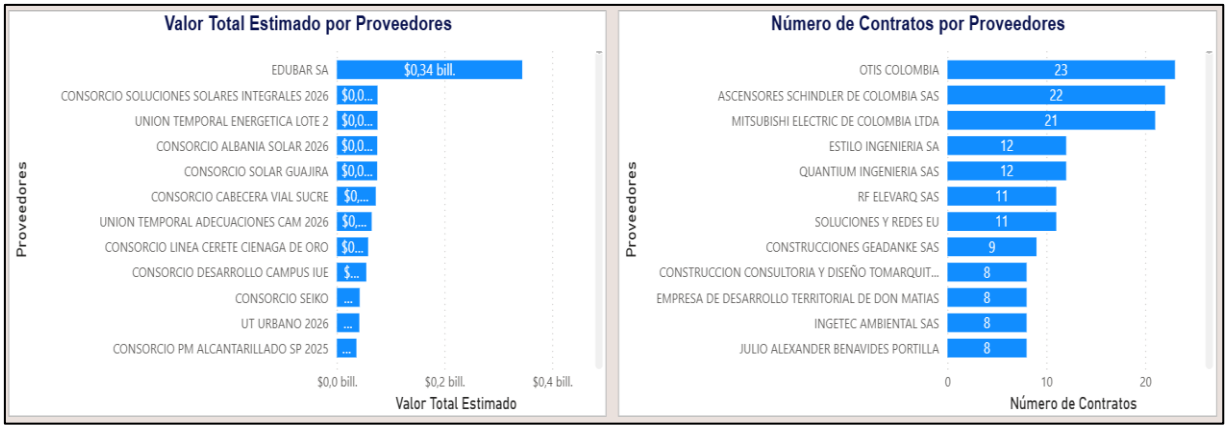
Por otra parte, el análisis histórico del gasto anual para el período comprendido entre 2018 y 2026 evidencia una actividad contractual constante, registrándose los mayores niveles de contratación durante las vigencias 2022 y 2025. Asimismo, se observa una participación significativa tanto de los procesos gestionados a través de SECOP I como de SECOP II, siendo este último el mecanismo que ha adquirido una mayor relevancia en los últimos años como consecuencia de la transformación digital de la contratación estatal.

La evolución de los montos contratados permite concluir que existe una demanda sostenida de bienes, obras y servicios por parte de las entidades estatales, circunstancia que favorece la consolidación de un mercado amplio y competitivo. En consecuencia, se evidencia la existencia de condiciones adecuadas de oferta y demanda dentro del sector, así como la participación permanente de agentes económicos con capacidad para atender las necesidades institucionales relacionadas con la ejecución de obras públicas y actividades de mantenimiento de infraestructura.

Los resultados analizados constituyen un indicador favorable respecto de la estabilidad y capacidad del mercado, permitiendo inferir que existe suficiente experiencia y capacidad instalada por parte de los potenciales contratistas para participar en procesos de selección relacionados con el mantenimiento preventivo y correctivo de edificaciones e infraestructura educativa, garantizando la pluralidad de oferentes y la selección objetiva del contratista.



Distribuidos en los siguientes proveedores:



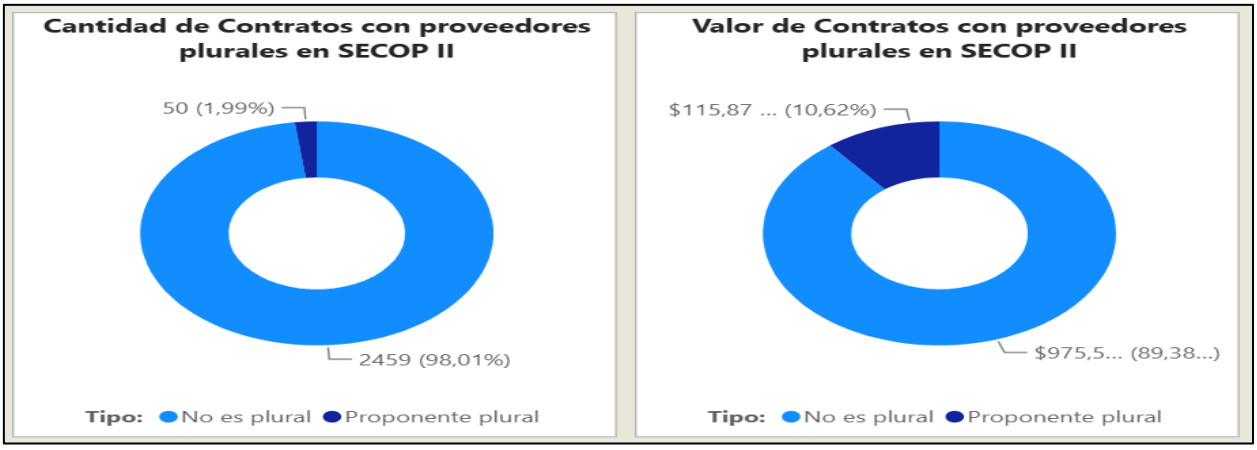
Respecto al valor total estimado contratado, se observa una distribución de recursos entre diversos proveedores, destacándose algunos consorcios y uniones temporales que han participado en proyectos de infraestructura de significativa cuantía. Esta situación evidencia que el mercado se encuentra conformado tanto por empresas individuales como por estructuras asociativas, las cuales cuentan con capacidad técnica, financiera y organizacional para ejecutar contratos de obra pública.

Por otra parte, el análisis del número de contratos adjudicados por proveedor permite identificar una amplia participación de empresas especializadas en diferentes actividades del sector construcción e infraestructura. Entre los proveedores con mayor número de contratos registrados se encuentran OTIS Colombia, Ascensores Schindler de Colombia S.A.S., Mitsubishi Electric de Colombia Ltda., Estilo

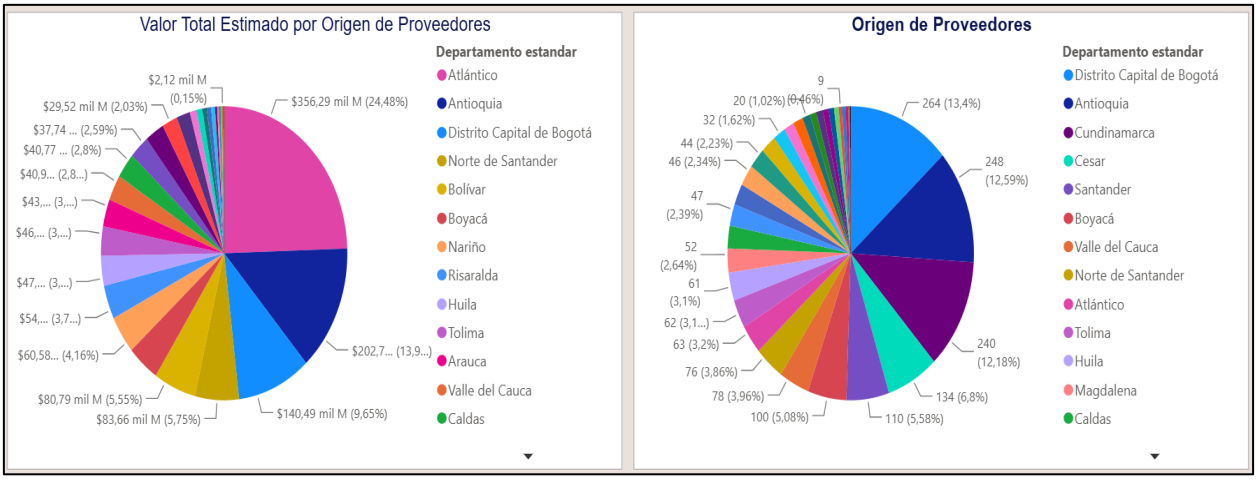
Ingeniería S.A., Quantum Ingeniería S.A.S. y RF Elevarq S.A.S., entre otros, lo que demuestra la existencia de múltiples actores con experiencia acreditada en la ejecución de proyectos para entidades públicas.

La información analizada permite concluir que el mercado presenta condiciones favorables de competencia y concurrencia, toda vez que no se evidencia una concentración exclusiva de la contratación en un único proveedor. Por el contrario, se observa una participación distribuida entre diversos agentes económicos, circunstancia que favorece la pluralidad de oferentes y fortalece los principios de libre concurrencia, transparencia y selección objetiva previstos en el régimen de contratación estatal.

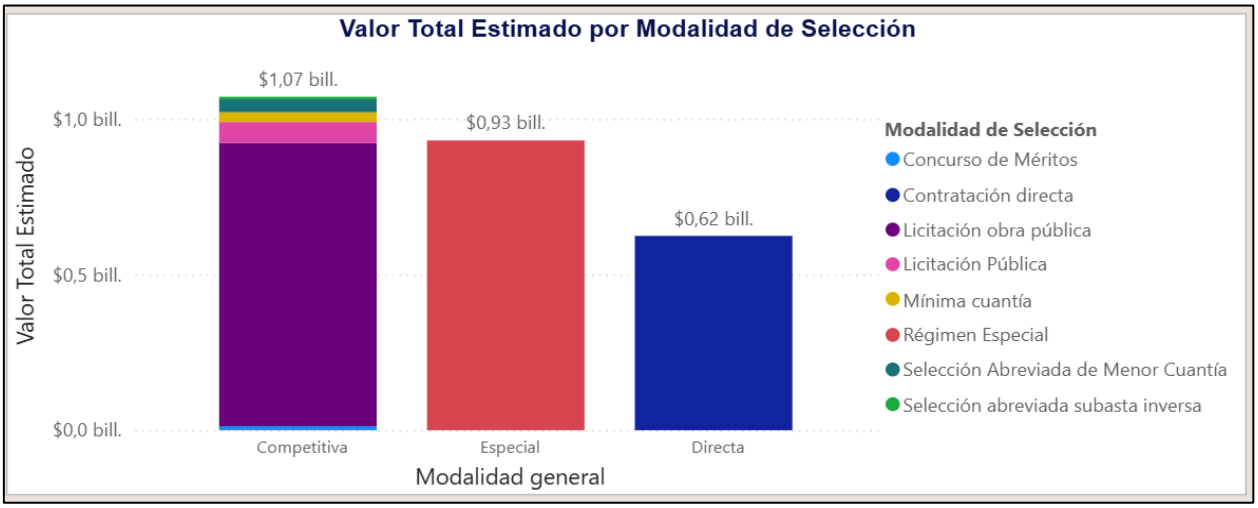
En consecuencia, para el presente proceso contractual se identifica la existencia de un número suficiente de potenciales oferentes con capacidad para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de cubiertas y edificaciones, lo que garantiza la posibilidad de adelantar un proceso competitivo que permita a la Entidad obtener las mejores condiciones de calidad, oportunidad y eficiencia en la inversión de los recursos públicos.



Origen de los proveedores: En primer lugar y con un porcentaje del 13.4% los proveedores son del Distrito Capital de Bogotá.



La modalidad de contratación más utilizada es Contratación Licitación obra pública y Régimen especial, como se observa a continuación:



2.2 COTIZACIONES, PRECIOS HISTÓRICOS, OTROS:

No se realizan cotizaciones ya que por tratarse de una obra pública la FAC con su base de datos determina los valores requeridos para el desarrollo del proyecto mediante el Análisis de Precios Unitarios – APU.

Para efectos de contar con información del mercado respecto del valor requerido, la FAC a través del Comité Técnico Estructurador determina el PRESUPUESTO DEL PROCESO, basado en los Análisis de Precios Unitarios, los cuales obedecen a:

1. Los costos derivados de la utilización de equipo, maquinaria, materiales y herramientas.
2. Los precios de materiales solicitados y necesarios para adelantar la obra y el transporte respectivo.
3. Los costos derivados de la mano de obra, los cuales deberán cubrir los salarios y prestaciones sociales obligatorios, anexando la lista de precios básicos Las consideraciones técnicas consignadas en las especificaciones asociadas a cada componente de la obra, según el caso.

Así mismo los Análisis de Precios Unitarios (APU) se tomaron con base en datos de precios de referencia como:

- CONSTRUPLAN.
- Precios de referencia de contratos anteriores.
- Construdata.
- La guía maestra.
- Valores establecidos en contratos similares adelantados por la FAC.

CONTRATO A PRECIO UNITARIO: A través de este sistema, el precio de cada una de las actividades por ejecutar en los mantenimientos se determina multiplicando el número de unidades o cantidades para ejecutar por el precio unitario de cada una de ellas, el precio se fija en función de las unidades realmente ejecutadas.

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS (APU)

La fuente utilizada para este contrato de mantenimiento corresponde al ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS, teniendo en cuenta la naturaleza de este tipo de contrato.

A través de este sistema, el precio de cada una de las actividades a ejecutar en los mantenimientos se determina multiplicando el número de unidades o cantidades a ejecutar por el precio unitario de cada una de ellas, el precio se fija en función de las unidades realmente ejecutadas.

Características:

1. Todos los trabajos, equipos o herramientas, medios auxiliares, materiales y mano de obra necesarios para la ejecución de cada actividad a ejecutar en los mantenimientos se consideran incluidos en el precio, así no estén especificados en la descomposición o descripción de los precios (Análisis de Precios Unitarios).

2. Todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualquiera de los que, bajo el título genérico de costos indirectos, se consideran incluidos en los precios de las unidades de obra del proyecto cuando no figuren en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas.

Para efectos de contar con información del mercado, el comité técnico estructurador elaboró el presupuesto con el “Software CONSTRUPLAN”, donde se garantiza la utilización única de cada uno de los insumos, aclarando que los insumos son aquellos elementos o materiales que se utilizan para determinar el costo de los Análisis de Precios Unitarios (APUs), esta lista está con precios actualizados del software 2025 y donde se garantiza que los precios están actualmente en el mercado.

Se anexan los Análisis de Precios Unitarios de las actividades de obra proyectadas a ejecutarse realizado por el Comité técnico estructurador. De los Análisis de Precios Unitarios adelantados se estableció el cuadro de presupuesto de obra.

PRODUCTO	VALOR UNITARIO Fuente 1 PRESUPUESTO FAC COMITÉ ESTRUCTURADOR
OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO Y/O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C	**$ 1.099.978.845,00**
TOTAL	**$ 1.099.978.845,00**

Fuente 1: PRESUPUESTO FAC – COMITÉ TÉCNICO ESTRUCTURADOR

Nota: 1. El Valor total de la Oferta económica deberá diligenciarse en la Plataforma SECOP II, y se adjuntará el **FORMULARIO 1 – FORMULARIO DE PRESUPUESTO OFICIAL**, en el cual se discrimina el valor unitario, cantidades y subtotales de cada una de las actividades contempladas en el Presupuesto elaborado por la Entidad.

Si posterior a la corrección aritmética adelantada por el Comité Económico Evaluador, existe alguna diferencia entre el **FORMULARIO 1 – FORMULARIO DE PRESUPUESTO OFICIAL** y el valor indicado en los formularios del SECOP II, la Entidad Estatal al momento de la evaluación y calificación, tendrá en cuenta la información contemplada en el **FORMULARIO 1 – FORMULARIO DE PRESUPUESTO OFICIAL** y la correspondiente corrección aritmética.

Nota 2: El proponente que desee participar en la presente contratación, deberá presentar su oferta económica sin sobrepasar el presupuesto oficial asignado y sin sobrepasar el rubro y recurso (**INCLUIDO LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR)**, so pena de rechazo de plano de la oferta.

Nota 3: Las cantidades de los servicios a contratar con el presente proceso de contratación, son determinadas por el presupuesto asignado, sin embargo, la necesidad real es superior a la autorizada; por lo cual, en el evento de sobrar presupuesto al realizar la adjudicación, la entidad contratante podrá incrementar las cantidades hasta satisfacer la necesidad real y/o agotar el presupuesto oficial, teniendo presente que el aumento de cantidades no podrá sobrepasar el presupuesto por rubro y recurso. Con la presentación de la oferta el contratista acepta el aumento de cantidades. Lo anterior, con el fin de satisfacer la necesidad que requiere el servicio y de optimizar la totalidad del presupuesto asignado.

3. ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR (INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES)

Los indicadores financieros permitirán a la Administración medir o cuantificar la realidad económica y financiera de las personas jurídicas y naturales interesadas en participar en el proceso y su capacidad para asumir las diferentes obligaciones.

Los oferentes deberán cumplir con los requisitos mínimos, que demuestren la solidez financiera y económica, brindando la certeza de su estabilidad, permanencia, sostenibilidad económica, financiera y organizacional, lo cual incide directamente en el desarrollo óptimo del alcance del objeto a contratar.

Para el presente proceso de contratación se manejarán los indicadores establecidos en los numerales 3 y 4 del Artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto Reglamentario 1082 del 26 mayo de 2015, de igual manera los indicadores solicitados serán los establecidos en la **MATRIZ 2 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES SELECCIÓN ABREVIADA DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL,** como se indica a continuación:

Los interesados en el presente proceso de contratación y que sean personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras con domicilio en Colombia, deberán estar inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) con el fin que la entidad realice la verificación de los requisitos habilitantes de carácter financiera de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012.

La evaluación de la capacidad financiera y organizacional se realizará de acuerdo con la información financiera reportada en el Registro Único de Proponentes que se encuentre **VIGENTE Y EN FIRME** a la fecha de presentación de ofertas con corte **31 de diciembre de 2025**, para lo cual igualmente se deberá tener presente que la persona inscrita en el RUP debe presentar la información para renovar su registro a más tardar el quinto día hábil del mes de abril de cada año conforme a lo señalado en el numeral 2.2.1.1.1.5.2. del decreto 1082 de 2015.

NOTA 1: Proponentes con menos de un año de constitución: En aquellos eventos en que el proponente no tenga la antigüedad suficiente para aportar la información financiera correspondiente al 31 de diciembre de 2025, podrá acreditar dicha información con el balance de apertura (según corresponda de acuerdo a la antigüedad que acredite) y la verificación del requisito, se realizará con base en la información financiera contenida en el Registro Único de Proponentes a la fecha de inscripción que se encuentre en firme a la fecha de presentación de ofertas. Así mismo, los proponentes que presentan sus estados financieros con implementación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se requiere certificación del Contador Público".

Los interesados en el presente proceso de contratación y que sean personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras con domicilio en Colombia, deberán estar inscritos en el Registro Único de

Proponentes (RUP) con el fin que la entidad realice la verificación de los requisitos habilitantes de carácter financiera de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012.

1. Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.

No aplica de conformidad con el presupuesto del presente proceso contractual.

2. Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes

Los Proponentes que **NO** demuestren la condición de Mipyme de conformidad con lo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,2
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,04
Rentabilidad del activo	≥ 0,02

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1 ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO EL BIEN, OBRA Y/O SERVICIO?

A continuación, se describe un listado de procesos de obra ejecutados por la FAC y de acuerdo con su cuantía se han contratado a través de procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía y Mínima cuantía:

ENTIDAD	FUERZA AEREA COLOMBIANA	FUERZA AEREA COLOMBIANA	FUERZA AEREA COLOMBIANA
NO DE PROCESO	078-00-B-COFAC-BACOF-2023	068-00-B-COFAC-BACOF-2024	087-00-B-COFAC-BACOF-2025
PLAZO EN DÍAS	180 DIAS	150 DIAS	120 DIAS
MODALIDAD DE SELECCIÓN	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA
OBJETO DEL CONTRATO	OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C	OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO, MEJORATIVO Y/O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C.	OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO O DE ACTUALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FAC EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C
CONTRATISTA	SERVINING S.A.S	WR INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS	CONSORCIO POLIEDRO

CANTIDAD ADQUIRIDA	GLOBAL	GLOBAL	GLOBAL
UNIDAD DE MEDIDA	GLOBAL	GLOBAL	GLOBAL
VALOR TOTAL	$ 942.832.444,61	$1.840.400.000,00	$ 1.696.000.000,00
FORMA DE PAGO	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES

4.2 ¿CÓMO ADQUIEREN LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS EL BIEN, OBRA Y/O SERVICIO?

4.2.1 Procesos objetos similares:

Entidad	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE CADETES ALMIRANTE PADILLA	POLICIA NACIONAL	EJERCITO NACIONAL
No de proceso	0033-ARC-ENAP-2022	SA-MC-029-2023	SAMC - 189-DIGSA-CENACFLORENCIA - 2024
Plazo en días	150 DIAS	60 DIAS	60 DIAS
Modalidad de selección	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA
Objeto del contrato	CONTRATAR A PRECIO UNITARIO FIJO Y SIN FORMULA DE REAJUSTE, OBRAS DE MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y REMODELACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES “ALMIRANTE PADILLA”	ADECUACION Y MANTENIMIENTO ALOJAMIENTO DE LA GUARDIA EN EL BATALLON BAADA NO. 2 NUEVA GRANADA Y MEJORAS LOCATIVAS DE LAS INSTALACIONES DE LA POLICIA EN EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD MILITAR ESM-BAS27 "MOCOA - PUTUMAYO", PERTENECIENTE A LA DIRECCIÓN DE SANIDAD EJERCITO - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE "CENAC REGIONAL FLORENCIA", PARA LA VIGENCIA 2024
Contratista	RYD CONSTRUCCIONES S.A.S.	MIS INGENIERIA S.A.S	ACF INGENIERIA S.A.S
Cantidad Adquirida	1	1	1
Unidad de medida	GLOBAL	GLOBAL	GLOBAL
Valor total	$ 773.200.196	$ 734.843.859,01	$605.885.097,00
Forma de Pago	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
Oferentes participantes en el proceso	DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES JAVM DC SAS CONSTRUCTORA BAYITH S.A.S. PROSOI.SAS GENERAL SERVICIOS S&G S.A.S	MIS INGENIERIA S.A.S / JOSE ORLANDO SUAREZ LONDOÑO	UNION TEMPORAL OLAYA CONSORCIO SANIDAD CONSORCIO PROAC 2024

Lugar de entrega	CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C, EN LA ISLA NAVAL DE MANZANILLO	DIAGONAL 60 KM 1 VIA AL LLANITO BARRANCABERMEJA SANTANDER COLOMBIA	LOS SERVICIOS OBJETO DEL FUTURO CONTRATO SE PRESTARÁN EN LAS INSTALACIONES ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD MILITAR BALOC en el municipio de Santana en el departamento del Putumayo.	

5. CONCLUSIONES

El presente Estudio del Sector tiene por finalidad analizar las condiciones del mercado relacionadas con el objeto contractual, garantizando la pluralidad de oferentes y la libre concurrencia dentro del proceso de selección. Asimismo, busca determinar un presupuesto oficial acorde con las condiciones económicas del sector, permitiendo identificar una oferta favorable para la Entidad bajo criterios de eficiencia, economía y selección objetiva. De igual forma, pretende promover la participación de potenciales interesados y establecer condiciones económicas equilibradas para las partes, asegurando que el futuro contratista cumpla integralmente con los requisitos jurídicos, técnicos, financieros y económicos exigidos para la adecuada ejecución del contrato.

La contratación cuyo objeto corresponde a la ejecución de la OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO MEJORATIVO Y/O ACTUALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS FISCALES Y ALOJAMIENTOS MILITARES DE LA FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA EN LA GUARNICIÓN DE BOGOTÁ D.C., constituye una necesidad institucional prioritaria, en la medida en que está orientada a preservar las condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y confort de los inmuebles destinados al alojamiento del personal militar y sus familias.

La ejecución de las actividades de mantenimiento permitirá garantizar la adecuada conservación de la infraestructura habitacional, prolongar su vida útil, corregir deterioros ocasionados por el uso y el paso del tiempo, actualizar elementos constructivos y de instalaciones que han alcanzado su obsolescencia, así como asegurar el cumplimiento de las condiciones mínimas requeridas para una ocupación segura y digna.

De igual manera, la intervención contribuirá a prevenir afectaciones mayores en la infraestructura, optimizar los recursos destinados a su conservación, reducir los riesgos asociados a fallas constructivas, eléctricas, hidrosanitarias y de acabados, y proteger la integridad física y el bienestar del personal militar y sus núcleos familiares que hacen uso de estas viviendas, garantizando espacios adecuados para el desarrollo de sus actividades cotidianas y el mejoramiento de su calidad de vida.

En este contexto, resulta indispensable adelantar el correspondiente proceso de contratación durante la vigencia 2026, con el propósito de garantizar la ejecución oportuna de las actividades requeridas para la conservación y mantenimiento de la infraestructura objeto de intervención. Asimismo, dicha necesidad se encuentra debidamente contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad, circunstancia que respalda la conveniencia, oportunidad y viabilidad de la contratación proyectada.

Para el desarrollo y ejecución del contrato no se prevén costos adicionales distintos de aquellos expresamente establecidos en las especificaciones técnicas y demás documentos que conforman el proceso de selección. En consecuencia, no se identifican erogaciones adicionales que puedan afectar la determinación del presupuesto oficial estimado por la Entidad.

Finalmente, se precisa que el presente proceso contractual será adjudicado por el valor total del Presupuesto Oficial, hasta por la suma de **MIL NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($ 1.099.978.845,00)**,

valor que incluye todos los costos directos e indirectos, así como los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes a que haya lugar conforme a la normatividad vigente.

FIRMAS:

CT. ERNESTO ANDRES RINCON MACHADO **Comité Estructurador Técnico**	TE. DIEGO EMID CHACON RINCON **Comité Estructurador Técnico**
CO. YARITZA FERNANDA LUCIO ALMEIDA **Comité Estructurador Jurídico**	TS21 MILLER LUZARDO GUTIERREZ VARELA **Comité Estructurador Técnico**
CO. LAURA JOHANA VILLA RODRIGUEZ **Comité Estructurador Económico**	

FUENTES:

[1] "**ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes (…)"

[2] ***Artículo 2.1.4.3.2.1. Prevención de corrupción en la contratación pública.*** *Las entidades mencionadas en el artículo 2.1.4.3.1.2 del presente decreto, sin perjuicio de las demás obligaciones legales y reglamentarias, deberán garantizar las siguientes acciones en el desarrollo y la gestión contractual a su cargo:* (…) *c)* ***Fortalecer los análisis de mercado para la fijación objetiva de precios.*** *En la elaboración del análisis de mercado para fijar los precios, deberán realizarse estudios públicos y abiertos, que permitan un análisis comparativo de los precios de referencia para alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto. En esa medida, y con el fin de mitigar sobrecostos, en la definición de presupuestos a partir de cotizaciones no se podrán realizar consultas cerradas ni direccionadas a grupos reducidos de empresas y se verificará la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que coticen. En todo caso, en los documentos del proceso debe quedar constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para fijarlo y la justificación de esa elección.*