

ESTUDIOS DE SECTOR

Dependencia solicitante: Subdirección Administrativa y Financiera

Fecha: abril de 2026

OBJETO CONTRACTUAL: CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE LAS OBRAS CIVILES DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN, REPARACIONES LOCATIVAS, MEJORAMIENTOS, DEMOLICIONES, RECONSTRUCCIONES, EN LAS SEDES Y/O INMUEBLES DE LA UAESP Y AQUELLAS QUE ESTEN BAJO SU CARGO.

MODALIDAD: SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA

1. INTRODUCCIÓN

La Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP, en cumplimiento de sus funciones administrativas y operativas, requiere adelantar el proceso contractual cuyo objeto consiste en contratar por el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste las obras civiles de mantenimiento, adecuación, reparaciones locativas, mejoramientos, demoliciones, reconstrucciones, en las sedes y/o inmuebles de la UAESP y aquellas que estén bajo su cargo.

En desarrollo de lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en cumplimiento del principio de planeación, se elabora el presente Estudio del Sector con el fin de analizar las condiciones generales del mercado relacionadas con la ejecución de obras civiles de mantenimiento locativo institucional, identificar sus principales características, dinámica competitiva, factores que inciden en la formación de precios y posibles riesgos asociados.

El análisis aquí contenido servirá como fundamento técnico para la estructuración del proceso de selección abreviada por menor cuantía y para la determinación del presupuesto oficial del contrato.

El presente Estudio del Sector se elabora en cumplimiento del principio de planeación previsto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, los cuales establecen la obligación de realizar los estudios y documentos previos que soporten técnica y económicamente los procesos contractuales adelantados por las entidades estatales.

Así mismo, es importante señalar que el presente proceso contractual se estructura bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable e incorpora una fase inicial de diagnóstico, a partir de la cual se determinarán las cantidades reales de obra a ejecutar en las diferentes sedes objeto de intervención. En este sentido, el alcance definitivo de las actividades de mantenimiento locativo se encuentra condicionado a las necesidades que se identifiquen durante la ejecución contractual, razón por la cual el presupuesto oficial no corresponde a una sumatoria fija de cantidades previamente definidas, sino a un monto disponible que será ejecutado conforme a los requerimientos reales de la entidad, en coherencia con lo establecido en el estudio de mercado.

Análisis técnico del mantenimiento locativo:

El mantenimiento locativo corresponde al conjunto de actividades orientadas a conservar, reparar y adecuar las instalaciones físicas de una edificación con el fin de garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, habitabilidad y operatividad de los espacios utilizados para el desarrollo de actividades institucionales.

ESTUDIOS DE SECTOR

En el contexto de las entidades públicas, el mantenimiento locativo comprende intervenciones de baja y mediana complejidad que permiten preservar las condiciones de infraestructura de las sedes administrativas, evitando el deterioro progresivo de las edificaciones y reduciendo la necesidad de intervenciones de mayor envergadura en el futuro.

Dentro de las actividades que generalmente hacen parte del mantenimiento locativo se encuentran:

Mantenimiento preventivo: Comprende las acciones programadas que tienen como finalidad prevenir el deterioro o las fallas en los elementos constructivos e instalaciones de la edificación. Este tipo de mantenimiento incluye inspecciones periódicas, ajustes, reposición de elementos menores, limpieza técnica y pequeñas reparaciones.

Mantenimiento correctivo: Se refiere a las intervenciones necesarias para reparar daños o deterioros que se presentan en la infraestructura, tales como reparaciones en cubiertas, muros, pisos, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, carpintería metálica o de madera, entre otros componentes de la edificación.

Mantenimiento de emergencia: Corresponde a intervenciones que deben ejecutarse de manera inmediata para evitar riesgos a la seguridad de las personas o daños mayores en la infraestructura, por ejemplo, reparaciones urgentes en instalaciones eléctricas, filtraciones de agua, daños estructurales menores o afectaciones que comprometan la funcionalidad de los espacios.

Mantenimiento de cumplimiento normativo: Incluye las actividades necesarias para garantizar que las instalaciones cumplan con las normas técnicas, de seguridad y de salud en el trabajo aplicables, así como con disposiciones relacionadas con accesibilidad, seguridad eléctrica y condiciones adecuadas de ocupación.

Las actividades de mantenimiento locativo normalmente involucran labores de obra civil menor, adecuaciones arquitectónicas, mantenimiento de redes técnicas, reparaciones de acabados y reposición de elementos deteriorados, las cuales requieren la participación de personal técnico especializado como maestros de obra, oficiales de construcción, electricistas, plomeros, técnicos en mantenimiento y ayudantes de obra.

En este sentido, el mantenimiento locativo constituye una actividad esencial para garantizar la adecuada operación de las sedes institucionales, preservar el valor del patrimonio público y asegurar condiciones seguras y funcionales para los servidores públicos y usuarios de la entidad.

En el presente proceso contractual, estas actividades se materializan en intervenciones de mantenimiento, adecuación, reparaciones locativas, mejoramientos, demoliciones y reconstrucciones menores en las sedes de la UAESP, cuya definición específica, cantidades y localización puntual serán determinadas en la etapa inicial de diagnóstico, conforme al esquema de ejecución previsto en el estudio de mercado y en los documentos previos del proceso.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

Se analizarán a continuación los siguientes aspectos: Económico, Técnico y Regulatorio.

ESTUDIOS DE SECTOR

1.1. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El objeto del proceso se enmarca dentro del sector de la construcción, específicamente en el subsector de obras civiles menores y mantenimiento locativo de edificaciones institucionales.

Este subsector comprende actividades tales como:

- Demoliciones parciales.
- Adecuaciones locativas.
- Reparaciones estructurales menores.
- Intervenciones en acabados (pisos, muros, cielos rasos).
- Impermeabilizaciones.
- Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias básicas.
- Carpintería metálica y en madera.
- Pintura y acabados finales.

En la ciudad de Bogotá D.C., el mercado de mantenimiento locativo institucional se caracteriza por:

- Amplia participación de empresas pequeñas y medianas especializadas en obra civil.
- Existencia de contratistas con experiencia específica en ejecución de contratos a precios unitarios y bajo la modalidad de monto agotable.
- Alta disponibilidad de mano de obra calificada en oficios propios del sector construcción.
- Acceso permanente a proveedores de materiales, equipos y herramientas a través de cadenas comerciales, distribuidores especializados y grandes superficies.

Se trata de un mercado con oferta suficiente, dinámica competitiva constante y sin evidencia de concentración significativa en un número reducido de empresas, lo cual favorece la pluralidad de oferentes en procesos de selección abreviada.

Las actividades que conforman el objeto contractual no requieren tecnologías exclusivas, patentes especiales ni capacidades industriales extraordinarias, sino experiencia técnica comprobada en obras civiles institucionales y cumplimiento de los requisitos de habilitación establecidos en el Registro Único de Proponentes (RUP), particularmente en las clasificaciones relacionadas con construcción y mantenimiento de edificaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.2.1 y concordantes del Decreto 1082 de 2015, así como de las directrices impartidas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la entidad debe identificar y registrar la clasificación del objeto contractual conforme al Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, adoptado en el Sistema de Compra Pública colombiano.

La correcta identificación de los códigos UNSPSC:

- Permite establecer coherencia entre el objeto contractual y el Registro Único de Proponentes (RUP).
- Facilita la identificación de potenciales oferentes.
- Garantiza trazabilidad en SECOP II.

ESTUDIOS DE SECTOR

- Evita restricciones indebidas de participación.

La clasificación fue determinada a partir del alcance técnico definido en el Estudio Previo, el cual comprende:

- Obras civiles de adecuación.
- Reparaciones locativas.
- Mejoramientos.
- Demoliciones parciales.
- Reconstrucciones menores.
- Intervenciones en acabados.
- Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias básicas.
- Ejecución bajo sistema de precios unitarios a monto agotable.

La verificación de los códigos se realizó conforme al Clasificador de Bienes y Servicios disponible en el portal oficial de Colombia Compra Eficiente, herramienta que integra la versión vigente del estándar UNSPSC aplicable en SECOP II.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Descripción General	Relación con el Objeto
72103300	72 – Servicios de edificación y construcción	10 – Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones	33 – Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	Mantenimiento y reparación de infraestructura	Adecuaciones y reparaciones locativas institucionales
72102900	72 – Servicios de edificación y construcción	10 – Servicios de mantenimiento y reparación	29 – Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	Mantenimiento general de instalaciones	Mantenimiento locativo en sedes
72151900	72 – Servicios de construcción especializada	15 – Servicios especializados de construcción	19 – Servicios de albañilería y mampostería	Obras menores en muros y estructuras no portantes	Pañetes, enchapes, resanes
72153600	72 – Servicios especializados de construcción	15 – Servicios especializados	36 – Servicios de terminado interior	Acabados y remodelaciones interiores	Pintura, pisos, cielos rasos
72151500	72 – Servicios especializados de construcción	15 – Servicios especializados	15 – Sistemas eléctricos	Instalaciones eléctricas	Intervenciones eléctricas básicas
72151600	72 – Servicios especializados de construcción	15 – Servicios especializados	16 – Sistemas hidráulicos	Instalaciones hidrosanitarias	Intervenciones sanitarias básicas
81101500	81 – Servicios profesionales de ingeniería	10 – Servicios profesionales de ingeniería	15 – Ingeniería civil	Servicios de ingeniería civil	Soporte técnico si se requiere

Fuente oficial de consulta:

<https://operaciones.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios>

En consecuencia, el sector presenta barreras de entrada bajas a moderadas, limitadas principalmente a la acreditación de experiencia técnica y capacidad financiera, condiciones propias y razonables para este tipo de contratos.

En el marco del presente proceso contractual, estas condiciones del mercado resultan coherentes con

ESTUDIOS DE SECTOR

la estructuración del contrato bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable, en la medida en que existe una oferta suficiente de proveedores con capacidad técnica para ejecutar intervenciones de mantenimiento locativo de manera flexible, conforme a los requerimientos que se identifiquen en la etapa de diagnóstico en las diferentes sedes de la UAESP.

1.2 DINÁMICA DE OFERTA Y DEMANDA EN EL MERCADO DE MANTENIMIENTO LOCATIVO INSTITUCIONAL

1.2.1 Contexto Económico Nacional del Sector Construcción:

El sector construcción en Colombia constituye una actividad económica estratégica por su impacto directo en el desarrollo de infraestructura, generación de empleo y efectos multiplicadores sobre sectores conexos como manufactura, comercio de materiales y transporte.

De acuerdo con las cifras provisionales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, la economía colombiana cerró el año 2025 con una expansión del PIB real de 2,6% respecto a 2024, de acuerdo con información oficial reciente del ente estadístico.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Cuarto trimestre 2025^{Pr}

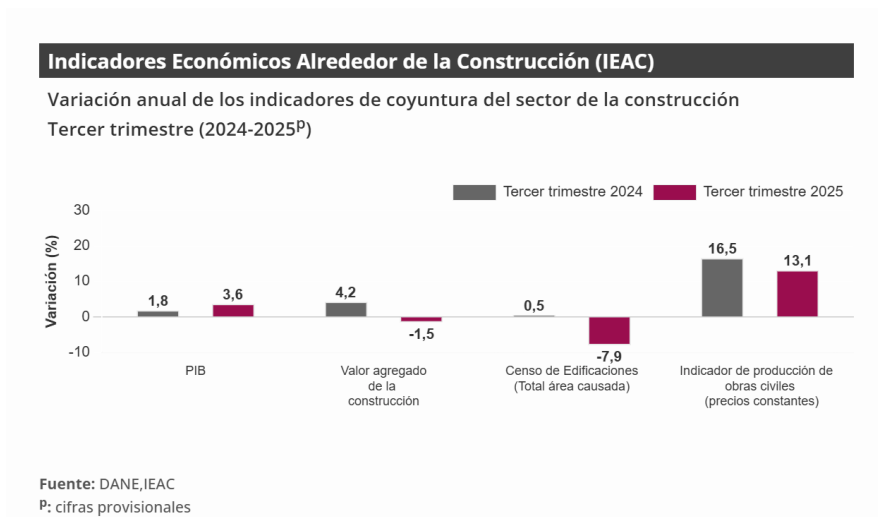
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025 ^{Pr} / 2024 ^P	2025 ^{Pr} -IV / 2024 ^P -IV	2025 ^{Pr} -IV / 2025 ^{Pr} -III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,1	-0,4	-2,6
Explotación de minas y canteras	-6,2	-2,9	1,2
Industrias manufactureras	1,9	1,0	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	1,1	2,9	0,8
Construcción	-2,8	-2,6	-1,5
Comercio al por mayor y al por menor ³	4,6	3,4	1,6
Información y comunicaciones	1,0	-1,2	-2,0
Actividades financieras y de seguros	2,8	0,7	-2,4
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	1,3	1,5	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	4,5	4,8	0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	9,9	11,5	4,6
Valor agregado bruto	2,7	2,3	-0,1
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,5	2,5	0,6
Producto Interno Bruto	2,6	2,3	0,1

Fuente: DANE, PIB_T
^{Pr} preliminar

En el análisis específico de indicadores alrededor del sector construcción, el DANE reporta que en el tercer trimestre de 2025 la producción de valor agregado general aumentó 3,6% respecto

ESTUDIOS DE SECTOR

al mismo periodo de 2024, aunque dentro de ese agregado se observa que el valor agregado de la construcción presentó una variación anual negativa de 1,5%, motivada por la disminución en el subsector de edificaciones.



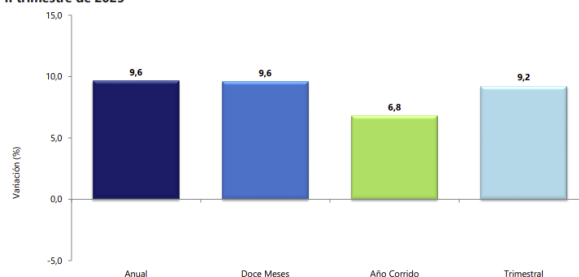
Esto refleja una dinámica sectorial mixta:

- **Obras civiles** han mostrado mejores tasas de crecimiento en varios periodos, como evidencia el Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC) que registró variaciones positivas, por ejemplo, aumentos de 9,6% en ciertos trimestres de 2025, lo que evidencia recuperación y dinamismo en infraestructura pública y obras civiles.

Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC)

II trimestre de 2025^{Pr}

Gráfico 1. Variación anual, doce meses, año corrido y trimestral de la producción de obras civiles (precios constantes)
Total nacional
II trimestre de 2025^{Pr}



Fuente: DANE, IPOC.

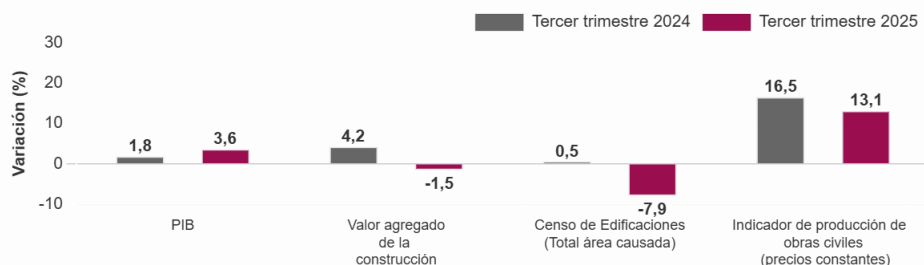
- En contraste, el subsector de **edificaciones** ha enfrentado tendencias a la baja, con caídas del valor agregado en algunos periodos, especialmente en actividades ligadas a

ESTUDIOS DE SECTOR

vivienda y construcción privada.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
Tercer trimestre (2024-2025^P)



Fuente: DANE, IEAC

P: cifras provisionales

Esta combinación sugiere que la actividad constructora institucional como el mantenimiento locativo puede encontrar condiciones favorables desde los segmentos asociados a servicios y obras civiles menores, mientras que los segmentos con mayor complejidad (como edificaciones de gran escala) enfrentan desafíos relativos.

1.2.2. Empleo en el Sector:

De acuerdo con la información oficial publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), para octubre de 2025 el total de población ocupada en Colombia fue de 24.370 miles de personas.

En dicho periodo, la rama de actividad económica correspondiente a Construcción participó con el 6,3% del total nacional de ocupados, lo que evidencia su relevancia dentro de la estructura productiva y del mercado laboral del país.

No obstante, el comportamiento sectorial mostró una dinámica diferenciada frente al total nacional. Mientras que el empleo total del país presentó un crecimiento anual del 4,2%, la población ocupada en el sector construcción registró una disminución del 4,3% respecto a octubre de 2024, reflejando un escenario de ajuste en la actividad sectorial.

En términos absolutos, para octubre de 2025 se encontraban ocupadas en la rama de Construcción 1.525 miles de personas. De este total:

El 44,9% (equivalente a 685 miles de personas) se concentró en las 13 principales ciudades y áreas metropolitanas.

En dichas áreas se presentó una reducción del 6,6%, equivalente a 48 mil personas menos frente al mismo mes del año anterior.

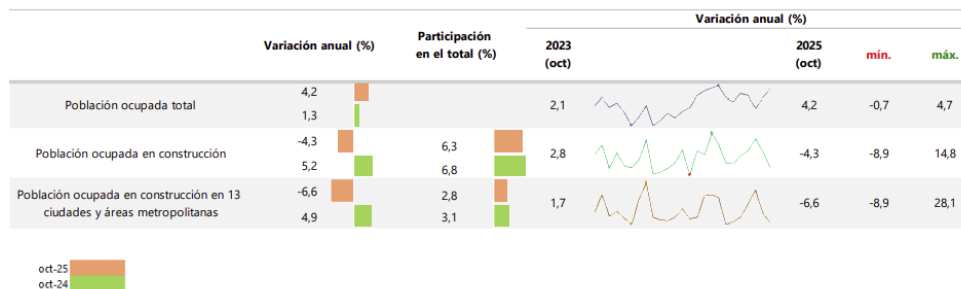
ESTUDIOS DE SECTOR

Estos resultados permiten identificar:

- Una participación estructural relevante del sector en la generación de empleo nacional.
- Una tendencia reciente de contracción en el empleo sectorial.
- Una alta concentración urbana de la actividad constructiva.

Desde la perspectiva del análisis de sector para contratación pública, esta dinámica laboral evidencia que el mercado cuenta con una base significativa de recurso humano especializado, aunque en un contexto de desaceleración sectorial, lo que puede traducirse en mayor competencia empresarial en procesos contractuales de mantenimiento y adecuaciones locativas.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2023 – 2025^p (octubre)



Fuente: DANE, GEIH.
p: Cifras provisionales

1.2.3. Variables Macroeconómicas Relevantes:

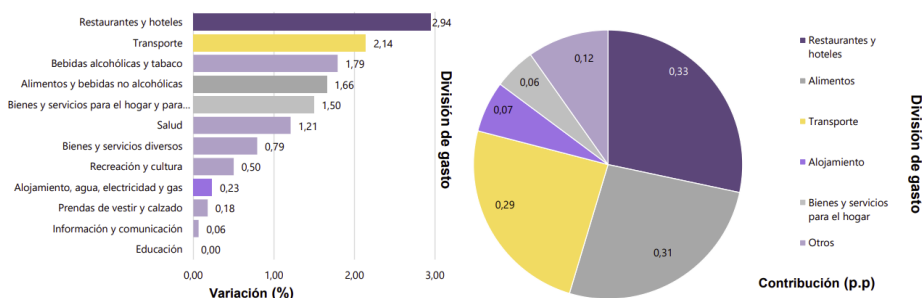
Inflación:

De acuerdo con la información oficial publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el comportamiento reciente del Índice de Precios al Consumidor (IPC) evidencia variaciones en distintas divisiones de gasto que inciden directa e indirectamente en la estructura de costos del sector construcción y, particularmente, en las actividades de mantenimiento locativo.

Según el boletín técnico del IPC correspondiente a enero de 2026, la variación mensual por divisiones de gasto presentó los siguientes resultados: Restaurantes y hoteles (2,94%), Transporte (2,14%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,79%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,66%), Bienes y servicios para el hogar (1,50%), Salud (1,21%) y Alojamiento, agua, electricidad y gas (0,23%), entre otras. Estas cifras permiten identificar presiones inflacionarias relevantes en componentes que guardan relación con la actividad constructiva y con los costos operativos de las empresas del sector.

ESTUDIOS DE SECTOR

Variación y contribución mensual del IPC por divisiones de gasto
Enero 2026



Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Fuente: DANE - IPC

Si bien el IPC mide la variación de precios al consumidor final, su comportamiento impacta transversalmente el sector construcción, debido a que influye en los costos de mano de obra, transporte, logística, servicios públicos e insumos. En particular, la variación en la división de Transporte (2,14%) tiene incidencia directa en los costos asociados a fletes de materiales, desplazamiento de cuadrillas y movilización de herramientas, mientras que la división de Bienes y servicios para el hogar (1,50%) guarda relación con insumos comúnmente utilizados en actividades de mantenimiento, tales como pinturas, accesorios eléctricos, elementos hidrosanitarios y productos de ferretería.

El mantenimiento locativo se caracteriza por ser una actividad intensiva en mano de obra y con uso recurrente de materiales de acabados y elementos de reposición menor. Además, implica desplazamientos frecuentes dentro del perímetro urbano y ejecución de actividades correctivas y preventivas de baja escala, pero alta recurrencia. En este contexto, las variaciones inflacionarias impactan directamente los componentes de los Análisis de Precios Unitarios (APU), especialmente en los rubros de materiales, transporte y costos indirectos asociados a la operación empresarial.

Adicionalmente, aunque la división de Alojamiento, agua, electricidad y gas presenta una variación mensual moderada (0,23%), esta influye indirectamente en los costos administrativos y operativos de las empresas contratistas, afectando su estructura financiera. De igual forma, las variaciones acumuladas del IPC inciden en los ajustes salariales y en los costos generales de operación del sector.

Desde la perspectiva del análisis de sector para el proceso de selección abreviada de menor cuantía de mantenimiento locativo correspondiente a la vigencia 2026, el comportamiento inflacionario constituye un elemento técnico relevante para la determinación del presupuesto oficial, la revisión y eventual indexación de los precios unitarios frente a la vigencia anterior, y la adecuada estimación de los costos reales de mercado. Incorporar este análisis permite sustentar la planeación contractual bajo criterios de equilibrio económico, razonabilidad financiera y correspondencia con las condiciones actuales del entorno macroeconómico.

En consecuencia, el análisis de inflación se integra como variable determinante dentro del estudio de sector, en la medida en que contribuye a garantizar que el proceso contractual refleje condiciones económicas actualizadas, reduzca riesgos de desbalance contractual y asegure la viabilidad técnica

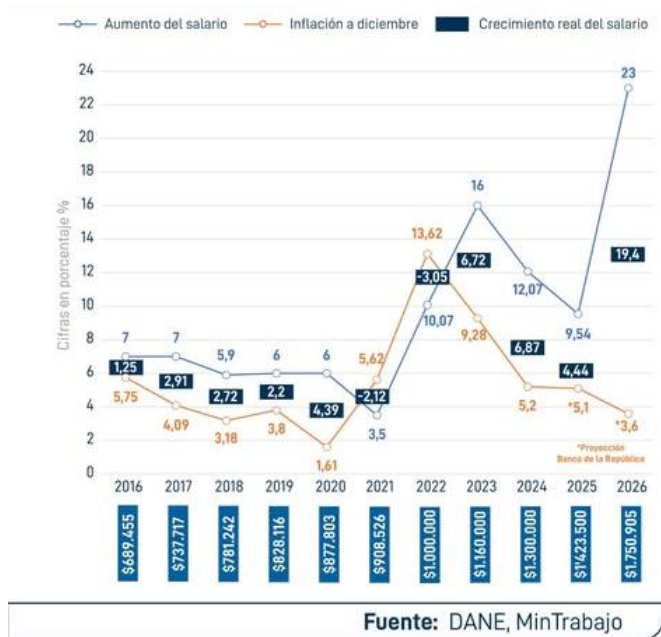
ESTUDIOS DE SECTOR

y financiera de la ejecución del mantenimiento locativo de las sedes institucionales.

Salario:

El Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) es una variable macroeconómica determinante en la estructura de costos del sector construcción, especialmente en actividades intensivas en mano de obra como el mantenimiento locativo institucional. En Colombia, el salario mínimo es fijado anualmente por el Gobierno Nacional mediante decreto, conforme al Código Sustantivo del Trabajo y la Ley 278 de 1996, considerando inflación, productividad y crecimiento económico.

Para la vigencia 2025, el salario mínimo fue establecido en \$1.300.000 COP, más un auxilio de transporte de \$162.000 COP, representando un incremento aproximado del 12% frente a 2024. Para 2026, el salario mínimo fue fijado en aproximadamente \$1.750.905 COP, evidenciando un incremento significativo respecto al año anterior. Estos valores se encuentran consignados en los decretos oficiales expedidos por la Presidencia de la República y el Ministerio del Trabajo.

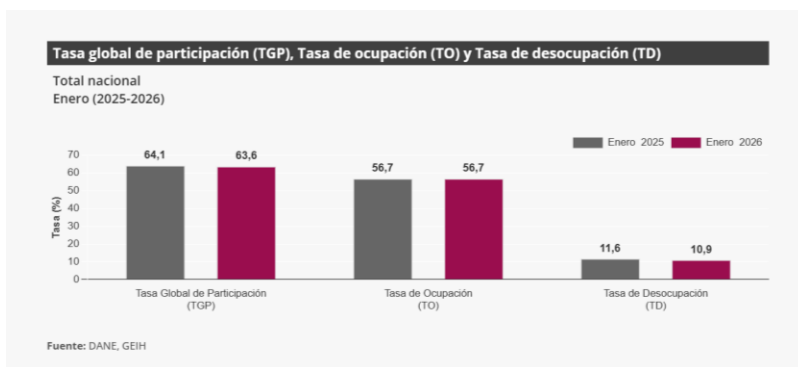


El sector construcción depende de cuadrillas operativas conformadas por oficiales, ayudantes, técnicos electricistas, plomeros y pintores, entre otros. En contratos de mantenimiento locativo, la mano de obra puede representar entre el 35% y 50% del costo directo de los APU. Sin embargo, el salario base no refleja el costo total empresarial del trabajador, pues deben adicionarse aportes a seguridad social, prestaciones sociales y parafiscales, lo que puede elevar el costo real a entre 1,6 y 1,8 veces el salario base mensual.

Aplicado al proceso proyectado por la UAESP, con un presupuesto oficial estimado de \$259.957.304 COP, la variable salarial incide directamente en la estructuración de precios unitarios. Dado que el contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable y sin fórmula de reajuste, el contratista deberá internalizar dentro del componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU) el riesgo derivado de incrementos salariales durante la ejecución contractual.

ESTUDIOS DE SECTOR

Adicionalmente, según el DANE, la tasa de desocupación nacional para enero de 2026 fue cercana al 10,9%, lo que refleja condiciones dinámicas del mercado laboral; no obstante, el salario mínimo constituye un piso obligatorio para la contratación formal, impactando estructuralmente los costos del sector construcción.

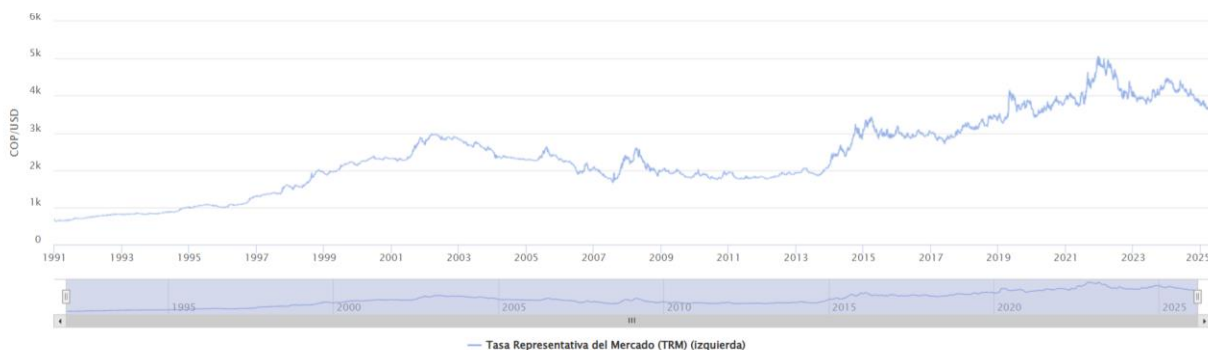


En consecuencia, la evolución del salario mínimo en 2025 y 2026 constituye un factor relevante en la actualización presupuestal, en la evaluación del riesgo contractual y en la determinación de la capacidad económica de los oferentes, garantizando que la estructuración del proceso se realice bajo criterios de razonabilidad y sostenibilidad financiera.

Tasa Representativa del Mercado (TRM):

La Tasa Representativa del Mercado (TRM) corresponde al valor oficial del dólar de los Estados Unidos expresado en pesos colombianos, certificado diariamente por la Superintendencia Financiera de Colombia y publicado por el Banco de la República. Esta variable macroeconómica refleja el comportamiento del mercado cambiario y está influenciada por factores externos como condiciones financieras internacionales, flujos de capital, precios de materias primas y decisiones de política monetaria global.

Durante 2024, 2025 y comienzos de 2026, la TRM ha presentado variaciones dentro de rangos aproximados entre \$3.800 y \$4.200 COP por dólar, evidenciando episodios de volatilidad moderada propios del contexto económico internacional.



Fuente(s):
Superintendencia Financiera de Colombia.

ESTUDIOS DE SECTOR

Desde la perspectiva del sector construcción, la TRM puede incidir indirectamente en los costos cuando existen insumos, equipos o componentes con contenido importado, tales como herramientas especializadas, materiales metálicos, equipos eléctricos o productos derivados del petróleo. Aunque una parte importante de los materiales utilizados en actividades de construcción y mantenimiento es de producción nacional, la dependencia parcial de materias primas importadas puede generar traslados de variaciones cambiarias a los precios internos.

En consecuencia, la TRM constituye una variable macroeconómica complementaria dentro del análisis del entorno económico del sector construcción, con incidencia indirecta sobre la estructura de costos, especialmente en escenarios de alta volatilidad cambiaria.

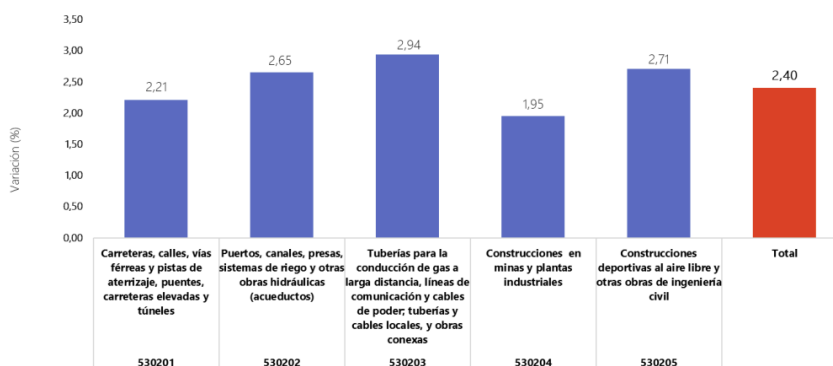
Índice de Costos de la Construcción (ICOCIV):

En enero de 2026, la variación mensual del ICOCIV fue 2,40%, en comparación con diciembre de 2025. Tres de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, se ubicaron por encima del promedio nacional (2,40%): Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (2,94%), Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (2,71%) y Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (2,65%).

Obras Civiles (ICOCIV)

Enero 2026

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCIV según agrupaciones CPC V 2.0 A.C.
Total nacional
Enero 2026



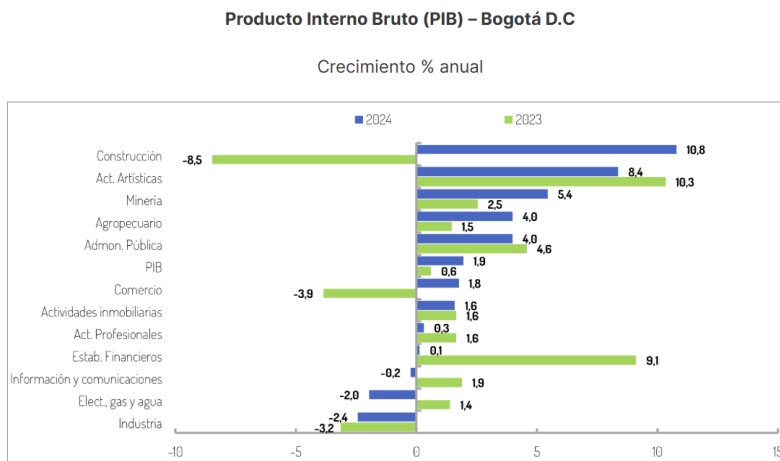
Fuente: DANE, ICOCIV.

Este indicador es particularmente relevante para procesos de mantenimiento locativo, pues refleja cómo han variado los costos de materiales y mano de obra especializados en obras civiles, afectando directamente los precios unitarios que se deben considerar.

ESTUDIOS DE SECTOR

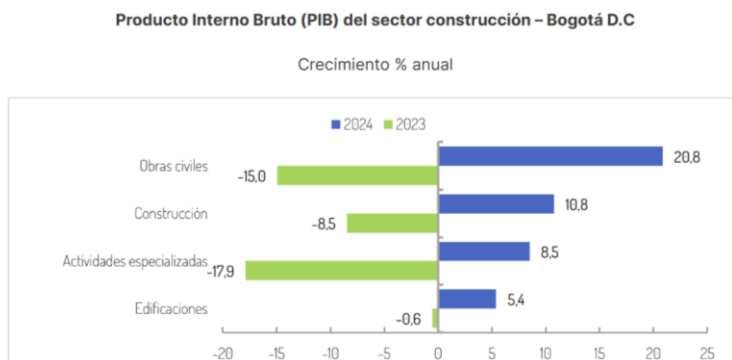
1.2.4 Contexto Económico en Bogotá D.C. del Sector Construcción:

El sector construcción constituye una actividad estratégica dentro de la estructura económica de Bogotá D.C., tanto por su contribución al valor agregado regional como por su capacidad de generación de empleo, encadenamientos productivos y dinamización del mercado urbano. En el contexto distrital, la construcción comprende edificaciones residenciales y no residenciales, obras civiles, adecuaciones, remodelaciones y mantenimiento de infraestructura existente.



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el Dane

De acuerdo con las Cuentas Nacionales Departamentales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el sector construcción participa de manera significativa en el Producto Interno Bruto (PIB) de Bogotá D.C., consolidándose como uno de los sectores con mayor incidencia en la dinámica económica urbana. La ciudad concentra una proporción relevante de la actividad constructiva nacional, dada su condición de capital del país y principal centro administrativo, empresarial y de servicios.



Fuente: Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol B&C, con base en el Dane

En diciembre de 2025 se licenciaron 1.849.791 m² para construcción, 723.390 m² menos que en el

ESTUDIOS DE SECTOR

mismo mes del año anterior (2.573.181 m²), lo que significó una disminución de 28,1% en el área licenciada. Este resultado se explica por la reducción de 35,6% del área aprobada para vivienda. Por otra parte, el área aprobada para destinos no habitacionales se incrementó en el 4,5%. En materia de actividad edificadora, Bogotá presenta una alta participación en el área licenciada aprobada para construcción, tanto en vivienda como en destinos no residenciales. Según la investigación de Licencias de Construcción (ELIC) del DANE, la ciudad mantiene una dinámica constante en aprobación de metros cuadrados, lo cual refleja el comportamiento del mercado inmobiliario y la actividad constructiva proyectada. Para la vigencia 2025 Bogotá contó con un área total aprobada 610.914m².

Cuadro 1. Variación anual, contribución a la variación y distribución del área aprobada
Cobertura nacional
Diciembre (2025^{Pr} / 2024)

Departamento	Variación anual (%)	Contribución a la variación (p.p.)	Distribución del área aprobada (%)
Valle del Cauca	-63,6	-9,8	7,9
Bogotá, D.C.	-65,8	-9,0	6,5
Atlántico	-63,8	-4,2	3,3
Bolívar	-73,8	-3,1	1,5
Antioquia	-13,6	-2,3	20,3
Sucre	-69,5	-1,3	0,8
Huila	-35,7	-1,1	2,8
Caldas	-41,3	-1,1	2,2
Risaralda	-23,1	-1,0	4,5
Norte de Santander	-33,9	-0,7	1,9
Córdoba	-37,3	-0,7	1,6
Magdalena	-45,8	-0,6	1,0
Caquetá	-60,2	-0,4	0,4
Cesar	-43,9	-0,4	0,6
La Guajira	3,4	0,0	0,2
Chocó	61,1	0,0	0,1
Cauca	5,9	0,0	1,2
Meta	40,4	0,4	2,2
Quindío	55,1	0,6	2,2
Tolima	101,3	1,0	2,8
Cundinamarca	9,3	1,0	16,7
Boyacá	32,4	1,1	6,2
Santander	66,4	1,5	5,3
Nariño	119,4	1,7	4,4
Resto*	3,3	0,1	3,4
Total	-28,1	-28,1	100,0

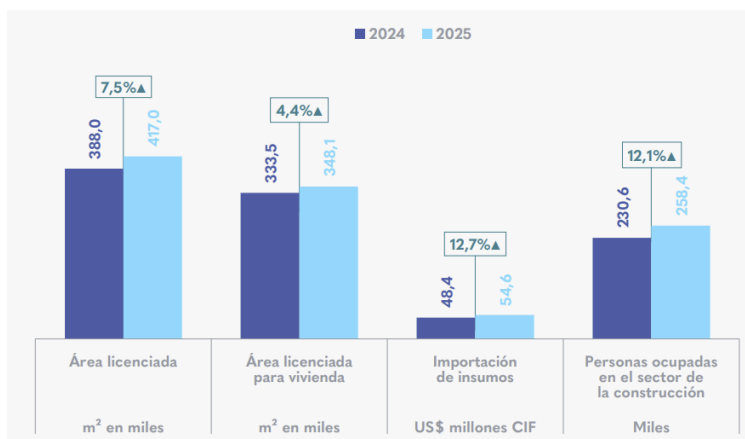
Fuente: DANE, ELIC

Desde el punto de vista laboral, Bogotá y su área metropolitana concentran una proporción significativa del empleo del sector construcción. De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del DANE, la capital participa activamente en el total de ocupados en la rama de construcción dentro de las 13 principales ciudades del país. Esta concentración urbana favorece la disponibilidad de mano de obra calificada y no calificada, así como la existencia de múltiples oferentes con experiencia en ejecución de contratos de obra y mantenimiento.

A principios de 2025, el sector de la construcción en Bogotá mostró un fuerte dinamismo, empleando a más de 250,000 personas en trimestres recientes. Las cifras reflejan una sólida recuperación, con datos destacando cerca de 258,400 ocupados en el trimestre febrero-abril 2025, impulsado principalmente por la construcción de edificaciones y obras civiles.

ESTUDIOS DE SECTOR

Pulso de la construcción en Bogotá
abril 2024-2025



Fuente: DANE-DIAN, Elaboración SDDE-ODEB.

En cuanto a la estructura empresarial, la información del Registro Único Empresarial y Social (RUES), administrado por Confecámaras, indica que el sector construcción en Bogotá se caracteriza por una alta participación de micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), lo cual evidencia un mercado atomizado y con amplia pluralidad de oferentes. Esta configuración empresarial resulta favorable para procesos de contratación pública, en la medida en que existe oferta suficiente de contratistas especializados en mantenimiento, adecuaciones locativas y servicios técnicos complementarios.

1.2.5 Implicaciones de la Dinámica Económica para Contrataciones Públicas:

La configuración descrita del sector y las variables macroeconómicas implican diversas consideraciones para procesos de contratación pública como el de mantenimiento locativo de sedes institucionales:

- Impacto de la inflación y el ICOCIV en formación de precios: La inflación general y el índice específico de costos de construcción deben ser considerados al formular precios unitarios, especialmente cuando el contrato se ejecuta bajo precios fijos.
- Dinamismo sectorial y mercado de oferentes: A pesar de la contracción relativa en edificaciones, el crecimiento en obras civiles y ciertos segmentos del sector presenta oportunidades de mercado para pequeños y medianos contratistas, ampliando la base de oferentes potenciales para trabajos de mantenimiento locativo.
- Relación con políticas de empleo e inclusión: La mejoría en dinámicas laborales favorece la disponibilidad de mano de obra formal y calificada factor relevante para garantizar cumplimiento de requisitos técnicos y de seguridad social en la ejecución de contratos.

ESTUDIOS DE SECTOR

El mercado de mantenimiento locativo institucional en Bogotá D.C. presenta una dinámica de demanda recurrente y relativamente estable, impulsada principalmente por entidades públicas, instituciones educativas, entidades descentralizadas, hospitales, empresas industriales y comerciales del Estado, así como organizaciones privadas con infraestructura física permanente.

En el marco del presente proceso contractual, las variables económicas analizadas inciden directamente en la estructuración de los costos del contrato, particularmente en los componentes de mano de obra, materiales, equipos y costos indirectos. En efecto, el comportamiento del salario mínimo legal vigente impacta el costo de las cuadrillas de trabajo utilizadas en los Análisis de Precios Unitarios (APU); la inflación y las dinámicas del sector construcción inciden en los precios de los materiales e insumos; y las condiciones del mercado afectan los costos logísticos, operativos y administrativos asociados a la ejecución del contrato. En este sentido, el análisis económico del sector constituye un insumo técnico fundamental para validar la razonabilidad de los precios unitarios adoptados y la adecuada estructuración del proceso bajo el esquema de precios unitarios a monto agotable.

Análisis de la demanda institucional del servicio de mantenimiento locativo:

El mantenimiento locativo institucional constituye una necesidad permanente dentro de las entidades públicas, en la medida en que estas deben garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, habitabilidad y conservación de la infraestructura física en la cual se desarrollan sus actividades misionales y administrativas.

En el marco de la gestión pública, las entidades estatales tienen la responsabilidad de asegurar la adecuada administración, conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles bajo su propiedad, administración o tenencia, lo cual implica la ejecución periódica de intervenciones orientadas a prevenir el deterioro de las edificaciones, corregir fallas en la infraestructura existente y garantizar condiciones óptimas de operación.

En el caso específico de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP, la demanda del servicio de mantenimiento locativo se encuentra directamente asociada a las condiciones físicas y operativas de las sedes bajo su responsabilidad, las cuales requieren intervenciones de carácter preventivo y correctivo para asegurar su funcionalidad.

De acuerdo con el estudio de mercado del proceso, se identifican como sedes objeto de intervención las siguientes:

- Archivo Central (Calle 16 No. 36-34)
- Centro Especializado de Aprovechamiento de Plásticos CEAP “María Paz” (Diagonal 38 Sur No. 81G - 66)
- Centro Multipropósito Mochuelo Alto (Kilómetro 25 Vía Pasquilla Mochuelo)
- Manzana del Cuidado (Mochuelo Bajo)
- Sede Administrativa (Avenida Caracas 53-80)

ESTUDIOS DE SECTOR

- Centro de Reciclaje La Alquería (Cra. 68A No. 39F - 55)

Así mismo, se prevé la posibilidad de incorporar sedes adicionales durante la ejecución contractual, en caso de que la entidad lo requiera, conforme a su responsabilidad sobre bienes inmuebles.

Estas sedes presentan condiciones físicas, áreas y necesidades de intervención diferenciadas, lo cual implica que la demanda del servicio no es homogénea, sino variable en función del estado de la infraestructura y de los requerimientos específicos que se identifiquen en cada caso.

La demanda de servicios de mantenimiento locativo institucional presenta características particulares dentro del mercado de obras civiles, entre las cuales se destacan:

- Necesidad recurrente de intervenciones de baja y mediana complejidad.
- Requerimiento de ejecución ágil para evitar afectaciones en la operación institucional.
- Uso intensivo de mano de obra especializada en oficios del sector construcción.
- Intervenciones distribuidas en múltiples frentes de trabajo dentro de diferentes sedes.
- Necesidad de disponibilidad operativa del contratista para atender requerimientos de mantenimiento preventivo y correctivo.

Adicionalmente, es importante señalar que el presente proceso contractual contempla una fase inicial de diagnóstico, a partir de la cual se determinarán las actividades específicas, las cantidades de obra y las condiciones particulares de intervención en cada una de las sedes, lo cual implica que la demanda no puede ser definida con exactitud desde la etapa precontractual.

En este sentido, la demanda del servicio de mantenimiento locativo para la UAESP se caracteriza por ser dinámica, recurrente y no completamente previsible en términos de cantidades de obra, lo cual justifica la estructuración del contrato bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable.

Bajo este esquema, el contrato no se ejecuta con base en cantidades previamente definidas de manera rígida, sino conforme a las necesidades reales que se identifiquen durante la ejecución contractual, garantizando flexibilidad en la atención de los requerimientos de mantenimiento y una adecuada gestión de los recursos públicos.

En consecuencia, la demanda institucional del servicio de mantenimiento locativo se configura como una necesidad permanente y variable, que requiere un modelo contractual flexible que permita atender de manera oportuna y eficiente las condiciones cambiantes de la infraestructura institucional.

ANÁLISIS DE PROCESOS CONTRACTUALES SIMILARES EN ENTIDADES PÚBLICAS:

Con el fin de identificar las condiciones del mercado y verificar la existencia de oferentes con experiencia en la ejecución de actividades de mantenimiento locativo institucional, se revisaron procesos contractuales adelantados por entidades públicas en Colombia que tienen por objeto la ejecución de obras civiles menores, adecuaciones locativas, reparaciones y mantenimiento de infraestructura institucional.

ESTUDIOS DE SECTOR

La revisión de procesos contractuales similares constituye una práctica recomendada dentro de los estudios de sector, en la medida en que permite identificar referencias de mercado, modalidades de contratación utilizadas, presupuestos oficiales estimados y condiciones generales de participación en procesos comparables.

En este sentido, se realizó una consulta de procesos publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, identificando múltiples procesos contractuales adelantados por entidades del orden nacional y territorial relacionados con mantenimiento locativo de edificaciones institucionales.

Dentro de los procesos analizados se identifican, entre otros, contratos adelantados por entidades tales como:

- Alcaldías municipales y distritales para mantenimiento de sedes administrativas.
- Instituciones educativas públicas para adecuaciones locativas de infraestructura educativa.
- Hospitales y entidades del sector salud para mantenimiento de instalaciones hospitalarias.
- Entidades del orden nacional y territorial para mantenimiento de oficinas y sedes operativas.
- Empresas industriales y comerciales del Estado para adecuación y mantenimiento de infraestructura institucional.

Estos procesos presentan características contractuales similares al proceso proyectado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP, entre las cuales se destacan:

MODALIDAD	No DE PROCESO	OBJETO	LINK
Selección abreviada menor cuantía	SCJ-1910-2024	Mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura física y equipos de la cárcel distrital de varones y anexo de mujeres administrada por la SDSCJ	https://community.secop.gov.co/PublicTendering/ContractDetailView/index?Uniquelntentifier=CO1.PCCTR.7084751
Selección Abreviada Menor Cuantía	VJ-VAF-SA-015-2014	Contratar los servicios de mantenimiento locativo en lo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enseres para su sede de uso administrativo con un área de 5194 m2 localizadas en la calle 24a no. 59-42 pisos 2, 6, 7, y 8 de la torre 4 y de la bodega de archivo de gestión ubicada en la carrera 128 no. 22 - 45. ANI	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-11-3137029
Menor Cuantía	0159-ARC-CBNL06-2025	Mantenimiento preventivo y/o recuperativo de las instalaciones físicas de la Armada de Colombia en la guarnición de Bogotá.	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice=CO1.NT.C.8484244

El análisis de los procesos contractuales anteriormente referenciados permite identificar que las entidades públicas requieren de manera recurrente la contratación de servicios relacionados con el mantenimiento locativo, adecuaciones y reparaciones menores en infraestructura institucional, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones donde se desarrollan las actividades administrativas y operativas.

De acuerdo con la revisión de los procesos publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, se observa que estos procesos son adelantados frecuentemente mediante modalidades como selección abreviada de menor cuantía o selección abreviada de menor cuantía, dependiendo del presupuesto estimado del contrato y de las condiciones específicas del proceso de contratación.

Otro aspecto relevante identificado en los procesos analizados es la participación predominante de micro, pequeñas y medianas empresas del sector construcción, las cuales cuentan con experiencia en

ESTUDIOS DE SECTOR

la ejecución de actividades de mantenimiento locativo, adecuaciones arquitectónicas y reparaciones menores en edificaciones institucionales.

Este comportamiento evidencia la existencia de un mercado activo con oferentes especializados en este tipo de servicios, lo cual permite concluir que el proceso contractual proyectado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP cuenta con condiciones adecuadas de competencia y pluralidad de oferentes potenciales.

La revisión de procesos contractuales similares permite identificar referencias de mercado que respaldan la viabilidad técnica y económica del presente proceso de contratación, así como la pertinencia de la modalidad de contratación y del esquema de ejecución previsto para la atención de las necesidades de mantenimiento locativo institucional.

Así mismo, los procesos contractuales analizados evidencian que las entidades públicas estructuran este tipo de contrataciones bajo esquemas de precios unitarios, con el fin de atender necesidades de mantenimiento locativo de carácter variable y recurrente. En este sentido, se observa una tendencia consistente en la utilización de modelos contractuales flexibles que permiten ejecutar intervenciones conforme a requerimientos reales durante la vigencia del contrato.

En concordancia con lo anterior, el presente proceso contractual se alinea con dichas prácticas del sector público, al estructurarse bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable, incorporando una fase inicial de diagnóstico que permitirá determinar las actividades y cantidades de obra a ejecutar en las diferentes sedes de la UAESP, garantizando coherencia con las dinámicas del mercado y la adecuada gestión de los recursos públicos.

1.1 Caracterización empresarial del sector construcción:

El análisis sectorial no se limita al comportamiento macroeconómico del sector, sino que debe incluir la identificación de la estructura empresarial que compone el mercado dentro del cual se desarrollará el proceso contractual. En este sentido, la caracterización empresarial permite determinar la existencia de pluralidad de oferentes, el nivel de atomización del mercado y la capacidad técnica instalada para atender la demanda institucional.

1.1.1 Clasificación económica aplicable al objeto contractual:

Con el propósito de delimitar técnicamente la actividad económica dentro de la cual se enmarca el objeto del presente proceso contractual, se acude a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas – CIIU Revisión 4 Adaptada para Colombia (Rev. 4 A.C.), adoptada oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

La CIIU constituye el sistema oficial de clasificación de actividades económicas en el país y es utilizada como referente para:

- Caracterización sectorial.
- Análisis estadístico.
- Identificación empresarial.

ESTUDIOS DE SECTOR

- Registro mercantil.
- Información tributaria.
- Estudios de mercado y sector.

Su aplicación en el presente estudio permite identificar el universo empresarial potencialmente habilitado para desarrollar actividades relacionadas con mantenimiento locativo institucional y adecuaciones menores sobre infraestructura pública.

Estructura jerárquica aplicable al objeto contractual

La CIIU Rev. 4 A.C. organiza las actividades económicas en cuatro niveles jerárquicos:

- Sección (letra)
- División (dos dígitos)
- Grupo (tres dígitos)
- Clase (cuatro dígitos)

El objeto del presente proceso contractual se enmarca dentro de la siguiente estructura:

Clasificación CIIU aplicable al mantenimiento locativo institucional		
Nivel	Código	Descripción
Sección	F	Construcción
División	43	Actividades especializadas para la construcción
Grupo	433	Terminación y acabado de edificios
Clase	4330	Terminación y acabado de edificios
Grupo	439	Otras actividades especializadas para la construcción
Clase	4390	Otras actividades especializadas para la construcción

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.

Esta clasificación es relevante porque permite identificar el universo empresarial potencialmente habilitado para participar en procesos de mantenimiento institucional.

Alcance técnico de las clases identificadas:

Clase 4330 – Terminación y acabado de edificios:

Según la definición oficial del DANE, esta clase comprende actividades tales como:

- Instalación de puertas, ventanas y marcos.
- Instalación de pisos y revestimientos.
- Enchapes.

ESTUDIOS DE SECTOR

- Pintura interior y exterior.
- Instalación de cielos rasos.
- Carpintería arquitectónica.
- Trabajos de acabado final en edificaciones.

Estas actividades guardan relación directa con intervenciones de mantenimiento locativo, adecuaciones menores y obras no estructurales sobre infraestructura existente.

Clase 4390 – Otras actividades especializadas para la construcción:

Esta clase incluye actividades especializadas no clasificadas en otra parte dentro de la División 43, tales como:

- Obras menores.
- Reparaciones locativas.
- Intervenciones técnicas especializadas.
- Adecuaciones funcionales.
- Actividades complementarias sobre edificaciones existentes.

Su alcance es coherente con intervenciones institucionales que no implican construcción estructural nueva ni grandes obras civiles.

Implicaciones para el análisis sectorial:

La ubicación del objeto contractual dentro de la Sección F – Construcción, específicamente en la División 43, permite concluir que el mercado objetivo está compuesto principalmente por empresas especializadas en mantenimiento, adecuaciones y actividades técnicas complementarias, las cuales operan en un entorno competitivo caracterizado por la participación predominante de micro, pequeñas y medianas empresas.

Esta delimitación resulta consistente con la modalidad de selección de menor cuantía, dado que el objeto no exige estructuras empresariales de gran escala ni capacidad financiera propia de megaproyectos de infraestructura.

1.1.2 Estructura empresarial nacional del sector construcción:

De acuerdo con el Registro Único Empresarial y Social (RUES), administrado por Confecámaras, el sector construcción en Colombia presenta una estructura empresarial predominantemente compuesta por micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), lo cual evidencia un mercado atomizado y con baja concentración dominante.

Los reportes estadísticos del RUES permiten identificar:

- Número de empresas activas por actividad económica (CIU).
- Distribución empresarial por tamaño.
- Concentración regional por departamento.
- Composición por tipo societario.

La información disponible en los reportes sectoriales del RUES confirma que el sector

ESTUDIOS DE SECTOR

construcción no se caracteriza por estructuras oligopólicas, sino por una participación amplia de empresas de menor escala que operan en actividades especializadas.

1.1.3 Concentración empresarial en Bogotá D.C.:

El análisis territorial resulta fundamental, dado que el proceso contractual se ejecutará en Bogotá D.C., lo cual implica evaluar la estructura empresarial local.

La Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) reporta que la construcción se encuentra entre las actividades económicas con mayor número de registros empresariales en la ciudad. La capital concentra una proporción significativa de las empresas constructoras del país, lo cual se explica por:

- Mayor actividad económica.
 - Alta concentración de infraestructura pública.
 - Dinámica de inversión urbana.
 - Presencia de proyectos de adecuación y mantenimiento institucional.
- Esta concentración territorial implica que el mercado local presenta:
- Alta disponibilidad de oferentes.
 - Experiencia en contratación pública.
 - Capacidad técnica instalada.
 - Diversidad de empresas especializadas.

De acuerdo con la información obtenida de la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL3, cuenta con más de 1744 afiliados a nivel nacional, los cuales pueden ser consultados a través de la página <http://www.directorioconstruccion.com>, agrupados así:

- 994: Constructores, contratistas y consultores.
- 504: Industriales y comerciantes.
- 246: Entidades financieras, empresas de servicios públicos y otros.

De otro lado, la Cámara Colombiana de la Infraestructura - CAMACOL (BOGOTA-CUNDINAMARCA) reportó más de 300 afiliados en su directorio para 2023 agrupados en cuatro categorías los cuales pueden ser consultados a través del correo electrónico sbarreneche@camacol.org.co y se detallan a continuación:

- Constructores y Promotores Inmobiliarios: empresas y profesionales independientes dedicados a la construcción de edificaciones, promoción, gerencia y ventas de estas.
- Contratistas y Consultores: especialmente dedicados a la interventoría y construcción de obras de infraestructura.
- Industriales y Comerciantes: empresas encargadas de la manufacturación de insumos del sector y empresas y profesionales independientes que comercializan insumos finales de construcción
- Entidades Financieras, Fiduciarias y Otros: son aquellas entidades financieras que tienen vinculación con el sector de la construcción.

El sector de la construcción tiene un sinnúmero de asociaciones y agremiaciones, algunas de las cuales se relacionan a continuación:

ESTUDIOS DE SECTOR

- Instituto de Recreación y Deporte IDRD
- Jardín Botánico de Bogotá
- ACIC (Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores)
- ACIEM (Asociación Colombiana de Ingenieros Eléctricos, Mecánicos y afines)
- ACIPET (Asociación Colombiana de Ingenieros de Petróleos)
- ACOFI (Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería)
- ACOL (Asociación Colombiana de Constructores)
- ANDI (Asociación Nacional de Empresarios de Colombia)
- ANEIC (Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil)
- ASOCRETO (Asociación de Productores de Concreto)
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá
- Centro Estadístico Nacional de la Construcción
- Cámara Colombiana de Propiedad Raíz
- Sociedad Colombiana de Avaluadores
- CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción)
- CICC (Corporación de Investigación de la Construcción)
- COLOMBIT
- CONSTRUDATA (Informática para la Construcción)
- FEDEVIVIENDA
- FIIC (Federación Internacional de la Industria de la Construcción)
- ICPC (Instituto Colombiano de Productores de Cemento)
- MSE (Asociación de Ingenieros Estructurales)
- SCA (Sociedad Colombiana de Arquitectos)
- SCI (Sociedad Colombiana de Ingenieros)
- Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá
- UIA (Unión Internacional de Arquitectos)
- USB (Universidad de San Buenaventura)
- USTA (Universidad Santo Tomás de Aquino)
- UIS (Universidad Industrial de Santander)
- UN (Universidad Nacional de Colombia)

Por otro lado, algunos de los Constructores afiliados a la CAMACOL son:

- ADMINISTRADORA Y PROMOTORA INMOBILIARIA MEVIC S.A
- AKILA S.A.S
- AMARILO S.A.S
- AMBIENTTI CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.
- AP CONSTRUCCIONES SA
- AR CONSTRUCCIONES S.A.S
- ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS
- ARCO CONSULTORÍA & CONSTRUCCIÓN
- AZEMBLA
- BENJAMIN SANCHEZ & CIA SA
- CAMINOS INMOBILIARIOS S.A.S.
- CAMPOS SAAB SAS

ESTUDIOS DE SECTOR

- CG CONSTRUCTORA S.A.S.
- COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.
- CONDIVAL S.A.S.
- CONINSA
- CONSEJO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE
- CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS S.A.S
- CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS
- CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.
- CONSTRUCCIONES OBYCON S.A.S.
- CONSTRUCCIONES ULLOA S.A
- CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.
- CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.
- CONSTRUCTORA HAYUELOS SA
- CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A
- CONSTRUCTORA RIO AZUL S.A.S.
- CONSTRUCTUM S.A.S.
- CONTEIN S.A.S.
- COREV DE COLOMBIA S.A.S
- CUMBRERA S.A.S.
- DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.
- DISARCO S.A.
- DONVELA INVESTMENT S.A.S.
- EDIFICADORA NATIVA SAS
- EMEZETA S.A.
- FAVELCA S.A.S
- GRUPO MACANA S.A.S.
- HB CONSTRUCTORA SAS
- HITOS URBANOS SAS
- I H C SAS INGENIERIA HIDRAULICA Y CIVIL
- IC CONSTRUCTORA SAS
- ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS
- INCOL SAS
- INTEGRA GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN SAS
- INVERSIONES BIBO S.A.S
- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES HC SAS
- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INCOL S.A.S
- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION S.A.S.
- J. FELIPE ARDILA V. & CIA SAS
- LA ARABIA PROYECTOS SAS
- LATERIZIO S.A.S.
- LOS SAUCES CONSTRUCCIONES S.A.S.
- MANSOL CONSTRUCTORES LTDA
- MASTER BUILDING S.A.S.
- MCS COLOMBIA SAS
- MENDEBAL S.A.
- MÉNSULA S.A.

ESTUDIOS DE SECTOR

- MHA COLOMBIA S.A.S
- MOYUA INMOBILIARIA COLOMBIA SAS
- NODOS GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN
- ONCE CONSTRUCTORA S.A.S
- PAYC S.A.S.
- PRABYC INGENIEROS SAS
- PRODESA Y CIA S.A
- PROKSOL SAS
- PROMOTORA APOTEMA SAS
- PROMOTORA GRUPO AREA S.A
- SERVIARK S.A.S
- SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A.S
- TRIADA S.A.S.
- UNEXALOG S.A.S
- URAKI CONSTRUCTORA S.A.S.
- VIVARCO S.A
- WOOD INNOVATIONS S.A.S
- ZR INGENIERÍA SA

EMPRESAS MIPYME:

Teniendo en cuenta el Decreto 1860 de 2021, se realizó una revisión del histórico de empresas que han participado en procesos de intervención en infraestructura social, encontrando que, de las 65 empresas consultadas, el 84,6% que corresponden a 55 empresas, cumplen con la clasificación MIPYME y posiblemente podrían participar en el proceso de selección que adelanta LA UAESP. A continuación, se presenta el balance de alguna de las empresas consultadas:

ESTUDIOS DE SECTOR

No	NOMBRE	NIT	REPRESENTANTE LEGAL	TAMAÑO EMPRESA
1	ARMELCO SAS	901192425-8	CARMEN EMILIA LUNA NARANJO	Mediana Empresa
2	IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA HYD S.A.S.	900874395	MARIA LUISA DERCH MASSANET	Mediana Empresa
3	VISUAR S.A.S	830038225-6	JORGE AMANDO VINASCO MUÑOZ	Mediana Empresa
4	CHM INGENIERÍA Y TOPOGRAFIA SAS	901435671	CHELMAN HIGUERA	Mediana Empresa
5	PROINCO INGENIERIA S.A.S	830069028-1	JAIME ANDRES AREVALO	Mediana Empresa
6	MLG INGENIERIA SAS	900.411.837-6	RENE ARTURO MONTENEGRO SIEFKEN	Mediana Empresa
7	PROAINCOL S.A.S	901.205.913-9	RONALD ARDILA	Mediana Empresa
8	CONSTRUCTORA DARJA SAS	900468289-5	OMAR DAVID RODRIGUEZ JAUREGUI	Mediana Empresa
9	METSAP S.A.S.	901283996-2	JUAN GABRIEL HERNANDEZ CASTAÑEDA	Microempresa
10	ICSSA SAS	901450894-6	SANTIAGO ANDRES SANCHEZ MANTILLA	Mediana Empresa
11	ZION CONSTRUCCIONES SAS	900335206-3	JULIAN OCTAVIO RIAÑO MORA	Mediana Empresa
12	H.A.H CONSTRUCCIONES S.A.S	900431716-9	HAWER ALBERTO HERRERA RODRIGUEZ	Mediana Empresa
13	PROYECTADOS S.A.S	901778456-2	SNEIDER FORERO MONTAÑA	Microempresa
14	CUMBRE ASOCIADOS LTDA	900068548-1	JUAN CARLOS ANGULO SALOM	Mediana Empresa
15	ESTUDIOS E INGENIERIAS EEI S.A.S	900351236-1	IVÁN ALONSO PARDO ÁVILA	Gran Empresa
16	GCS CONSTRUCCIONES S.A.S	900653937-2	JAVIER ANTONIO GONZALEZ ARENAS	Gran Empresa

EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES:

Así mismo, se realizó una revisión del histórico de empresas que han participado en procesos de intervención en infraestructura social, encontrando que, de las 65 empresas consultadas, el 92,3% que corresponden a 60 empresas, tienen representación legal en cabeza de una mujer o dentro de sus accionistas se evidencian mujeres que poseen acciones igual o mayor al 50%; y posiblemente podrían participar en el proceso de selección que adelanta la UAESP. A continuación, se presenta el balance de algunas de las empresas consultadas:

ESTUDIOS DE SECTOR

No	NOMBRE	NIT	REPRESENTANTE LEGAL	ROL MUJER REPRESENTATIVO
1	ARMELCO SAS	901192425-8	CARMEN EMILIA LUNA NARANJO	SI
2	IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA HYD S.A.S.	900874395	MARIA LUISA DERCH MASSANET	SI
3	VISUAR S.A.S	830038225-6	JORGE AMANDO VINASCO MUÑOZ	SI
4	CHM INGENIERÍA Y TOPOGRAFIA SAS	901435671	CHELMAN HIGUERA	SI
5	PROINCO INGENIERIA S.A.S	830069028-1	JAIME ANDRES AREVALO	SI
6	MLG INGENIERIA SAS	900.411.837-6	RENE ARTURO MONTENEGRO SIEFKEN	SI
7	PROAINCOL S.A.S	901.205.913-9	RONALD ARDILA	SI
8	CONSTRUCTORA DARJA SAS	900468289-5	OMAR DAVID RODRIGUEZ JAUREGUI	SI
9	METSAP S.A.S.	901283996-2	JUAN GABRIEL HERNANDEZ CASTAÑEDA	SI
10	ICSSA SAS	901450894-6	SANTIAGO ANDRES SANCHEZ MANTILLA	SI
11	ZION CONSTRUCCIONES SAS	900335206-3	JULIAN OCTAVIO RIAÑO MORA	SI
12	H.A.H CONSTRUCCIONES S.A.S	900431716-9	HAWER ALBERTO HERRERA RODRIGUEZ	SI
13	PROYECTADOS S.A.S	901778456-2	SNEIDER FORERO MONTAÑA	SI
14	CUMBRE ASOCIADOS LTDA	900068548-1	JUAN CARLOS ANGULO SALOM	SI
15	ESTUDIOS E INGENIERIAS EEI S.A.S	900351236-1	IVÁN ALONSO PARDO ÁVILA	SI
16	GCS CONSTRUCCIONES S.A.S	900653937-2	JAVIER ANTONIO GONZALEZ ARENAS	SI
17	INVERSIONES GUERFOR S.A.S	860.510.142-6	OSCAR HERNANDO GUERRERO PIÑEROS	NO

ANÁLISIS DE RIESGOS DEL MERCADO ASOCIADOS AL PROCESO:

En el marco del análisis del sector correspondiente al proceso de contratación proyectado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP para la ejecución de actividades de mantenimiento locativo de sedes institucionales, se identificaron algunos factores del mercado que podrían incidir en el desarrollo del contrato.

El análisis de riesgos del mercado permite anticipar posibles situaciones que podrían afectar la ejecución contractual, así como adoptar medidas preventivas en la estructuración del proceso de contratación.

Entre los principales riesgos identificados se encuentran los siguientes:

Variación en los precios de materiales de construcción: El sector de la construcción se encuentra expuesto a fluctuaciones en los precios de materiales como cementos, pinturas, elementos eléctricos,

ESTUDIOS DE SECTOR

materiales metálicos y accesorios hidrosanitarios, lo cual puede impactar el costo de ejecución de actividades de mantenimiento locativo. Estas variaciones pueden estar asociadas a factores macroeconómicos, inflación sectorial o variaciones en los costos de transporte y logística.

Incremento en los costos de mano de obra: El costo de la mano de obra especializada del sector construcción puede presentar variaciones derivadas de ajustes en el salario mínimo legal vigente, cambios en la regulación laboral o condiciones del mercado laboral. Este factor puede incidir en la estructura de costos de los contratistas que participen en el proceso.

Identificación de daños no previstos en la infraestructura: Durante la ejecución de actividades de mantenimiento locativo es posible identificar daños o deterioros adicionales que no fueron evidenciados inicialmente, lo cual puede requerir intervenciones adicionales dentro del alcance del contrato.

Interferencia con la operación normal de las sedes: Las actividades de mantenimiento locativo se realizan generalmente en instalaciones que se encuentran en funcionamiento, lo cual puede generar restricciones operativas que incidan en la programación y ejecución de las actividades.

Eventos externos que afecten la ejecución de las actividades: Factores externos como condiciones climáticas adversas, restricciones de movilidad en la ciudad o situaciones que afecten el acceso a las sedes institucionales pueden generar retrasos en la ejecución de determinadas actividades de mantenimiento.

No obstante, la estructuración del contrato bajo un esquema de precios unitarios a monto agotable permite gestionar de manera flexible la ejecución de las actividades requeridas durante la vigencia del contrato, facilitando la atención de las necesidades de mantenimiento que se presenten en las diferentes sedes de la entidad.

En consecuencia, el análisis de los riesgos del mercado permite concluir que, si bien existen factores que podrían incidir en la ejecución contractual, estos pueden ser gestionados adecuadamente mediante una adecuada planeación del proceso, la definición clara de los precios unitarios y la implementación de mecanismos de seguimiento durante la ejecución del contrato.

Análisis de la oferta del mercado para servicios de mantenimiento locativo

Con base en la caracterización del sector construcción y en la estructura empresarial identificada en los registros oficiales del país, es posible evidenciar la existencia de un amplio número de empresas que desarrollan actividades relacionadas con obras civiles, mantenimiento locativo, adecuaciones y reparaciones de infraestructura.

Las actividades asociadas al mantenimiento locativo institucional se encuentran generalmente comprendidas dentro de las actividades económicas del sector construcción y servicios técnicos asociados, particularmente aquellas relacionadas con obras de ingeniería civil, adecuaciones de edificaciones y mantenimiento de infraestructura.

Dentro de este mercado participan principalmente empresas dedicadas a:

- obras civiles menores
- adecuaciones arquitectónicas

ESTUDIOS DE SECTOR

- mantenimiento de infraestructura institucional
- servicios técnicos de mantenimiento de edificaciones.

Estas empresas se encuentran registradas en el Registro Único de Proponentes (RUP) bajo diferentes clasificaciones asociadas al sector de la construcción, lo cual les permite participar en procesos de contratación pública relacionados con mantenimiento locativo.

Adicionalmente, el análisis del mercado evidencia que este tipo de servicios es prestado principalmente por micro, pequeñas y medianas empresas del sector construcción, las cuales cuentan con experiencia en la ejecución de obras civiles de baja y mediana complejidad.

La existencia de múltiples empresas con capacidad técnica y experiencia en actividades similares permite concluir que el mercado presenta condiciones adecuadas de pluralidad de oferentes, lo cual favorece la competencia en el proceso de contratación proyectado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP.

En consecuencia, se evidencia que el mercado cuenta con una oferta suficiente de proveedores potenciales capaces de ejecutar las actividades de mantenimiento locativo requeridas por la entidad.

ANÁLISIS DE PRECIOS DEL MERCADO Y ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO:

Con el fin de validar la razonabilidad económica del proceso de contratación proyectado para la ejecución de actividades de mantenimiento locativo en las sedes de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP, se realizó un análisis de precios unitarios de las principales actividades asociadas a este tipo de intervenciones, con base en la información contenida en el estudio de mercado y en el presupuesto elaborado para el proceso.

El análisis de precios unitarios – APU es una herramienta técnica ampliamente utilizada en el sector de la construcción que permite determinar el costo de ejecución de una actividad específica a partir de la identificación de los insumos necesarios para su desarrollo, tales como materiales, mano de obra, equipos y herramientas.

Para el presente proceso se estructuró una matriz de análisis de precios unitarios que incluye las actividades más representativas asociadas al mantenimiento locativo institucional, la cual constituye un soporte técnico para la determinación de los costos de las actividades que podrán ser requeridas durante la ejecución contractual.

Es importante señalar que, en atención a la naturaleza del contrato y a la incorporación de una fase inicial de diagnóstico, no es posible definir desde la etapa precontractual cantidades exactas de obra a ejecutar, toda vez que estas dependerán de las condiciones reales de la infraestructura identificadas en cada una de las sedes de la entidad.

En este sentido, los precios unitarios definidos constituyen una referencia técnica para la ejecución de las actividades de mantenimiento locativo que se requieran durante la vigencia del contrato, permitiendo la ejecución flexible de las intervenciones conforme a las necesidades reales de la entidad.

Así mismo, el presupuesto oficial del proceso corresponde al valor estimado en el estudio de mercado y soportado en el análisis detallado de costos contenido en el presupuesto elaborado para el proceso, el cual se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable.

ESTUDIOS DE SECTOR

Con el fin de fortalecer la trazabilidad técnica y económica de la estructuración presupuestal del presente proceso contractual, y en concordancia con los Análisis de Precios Unitarios (APU) desarrollados en el estudio de mercado, se presenta a continuación una matriz de referencia de algunos de los ítems representativos de mantenimiento locativo considerados para la determinación de los precios unitarios del proceso.

Los valores relacionados corresponden a referencias técnicas construidas a partir de las bases oficiales consultadas del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, incorporando costos asociados a mano de obra, materiales, equipos, herramientas y transporte, conforme a la metodología de análisis de precios unitarios utilizada para el sector construcción.

Ítem	Actividad Representativa	Unidad de Medida	Valor Unitario Referencial	Fuente Técnica
1	Desmante de manto impermeabilizante	m ²	\$ 20.259	APU estructurado con base en referencias técnicas IDU – ICCU
2	Limpieza y nivelación de canales incluye soldaduras y aplicación de wash primer	ml (metro lineal)	\$ 20.545	APU estructurado con base en referencias técnicas IDU – ICCU
3	Limpieza de viga canales en concreto D>=60 cm	ml (metro lineal)	\$ 19.910	APU estructurado con base en referencias técnicas IDU – ICCU
4	Suministro, transporte e instalación de lámina de icopor para cielo raso en estructura existente	m ²	\$ 71.274	APU estructurado con base en referencias técnicas IDU – ICCU

Los valores anteriormente relacionados constituyen referencias unitarias utilizadas para la estructuración económica del proceso y corresponden a actividades representativas del mantenimiento locativo institucional. No obstante, las cantidades definitivas de obra serán determinadas durante la etapa inicial de diagnóstico prevista dentro de la ejecución contractual, conforme a las necesidades reales identificadas en las sedes objeto de intervención.

La presente matriz no constituye un presupuesto definitivo de cantidades de obra, sino un soporte técnico y económico de referencia para la determinación de los precios unitarios aplicables dentro del esquema de contratación a monto agotable previsto para el presente proceso.

Bajo este esquema, el presupuesto no corresponde a una sumatoria fija de cantidades previamente definidas, sino a un monto disponible que será ejecutado conforme a las actividades efectivamente requeridas, ejecutadas y recibidas a satisfacción por la entidad durante la ejecución contractual.

A continuación, se presenta una matriz de referencia de análisis de precios unitarios para actividades de mantenimiento locativo, la cual constituye un soporte técnico para la estructuración de costos del proceso. Es importante precisar que dicha matriz no corresponde a un presupuesto definitivo, toda vez

ESTUDIOS DE SECTOR

que las cantidades de obra serán determinadas en la etapa de diagnóstico conforme a las necesidades reales de la entidad.

PRESUPUESTO SEDE UAESP CARRERA CARACAS CON CALLE 54 BOGOTA D.C.					\$	45.978.650
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
	DESMONTES					
1,33	DESMONTE DE CUBIERTAS (TEJA DE BARRO), INC RETIRO	M2	100	\$ 23.044	\$	2.304.400
1,1 APU	DESMONTE MANTO IMPERMEABILIZANTE	ML	50	\$ 20.259	\$	1.012.950
1,13	DEMOLICIÓN PAÑETE MURO, INC RETIRO	M2	100	\$ 14.955	\$	1.495.500
	CUBIERTAS Y CANALES					
1,2 APU	LIMPIEZA Y NIVELACION DE CANALES INCLUYE SOLDADURAS Y APLICACION DE WASH PREMIER	ML	100	\$ 20.545	\$	2.054.500
1,3 APU	LIMPIEZA DE VIGA CANALES EN CONCRETO D>=60CM	ML	100	\$ 19.910	\$	1.991.000
7,27	TEJA ESPAÑOLA ETERNIT	M2	100	\$ 120.713	\$	12.071.300
6866	CINTA FLEXIBLE PARA SELLO DE JUNTAS A=15CM (SUMINISTRO E INSTALACIÓN).	ML	100	\$ 60.638	\$	6.063.800
	CIELO RASOS					
1,4 APU	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LAMINA DE ICOPOR PARA CIELO RASO EN ESTRUCTURA EXISTENTE	M2	100	\$ 71.274	\$	7.127.400
	PAÑETE					
6,17	PAÑETE LISO MUROS 1:4, E=1.5 CM	M2	100	\$ 28.749	\$	2.874.900
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS					
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	200	\$ 31.310	\$	6.262.000
18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	100	\$ 27.209	\$	2.720.900
PRESUPUESTO SEDE UAESP ARCHIVO CENTRAL Calle 16 # 36-34					\$	32.896.989
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
	DESMONTES					
1,33	DESMONTE DE CUBIERTAS (TEJA DE BARRO), INC RETIRO	M2	40	\$ 23.044	\$	921.760
1,13	DEMOLICIÓN PAÑETE MURO, INC RETIRO	M2	50	\$ 14.955	\$	747.750
	CUBIERTAS Y CANALES					
1,3 APU	LIMPIEZA DE VIGA CANALES EN CONCRETO D>=60CM	ML	100	\$ 19.910	\$	1.991.000
7,27	TEJA ESPAÑOLA ETERNIT	M2	40	\$ 120.713	\$	4.828.520
	CIELO RASOS					
1,4 APU	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LAMINA DE ICOPOR PARA CIELO RASO EN ESTRUCTURA EXISTENTE	M2	50	\$ 71.274	\$	3.563.700
	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
11,36	REGISTRO 1/2". INC ACCESORIOS	UND	2	\$ 92.702	\$	185.404
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS					
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	200	\$ 31.310	\$	6.262.000

ESTUDIOS DE SECTOR

18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	100	\$ 27.209	\$ 2.720.900
18,26	PINTURA EPÓXICA	M2	100	\$ 24.209	\$ 2.420.900
	INSTALACIONES ELECTRICAS - REDES INTERNAS				
12,30	LUMINARIA 150W SODIO	UND	4	\$ 901.668	\$ 3.606.672
12,116	LUMINARIA PANEL LED REDONDO - 24W - 4000K/6000K - IP20 - 120V - DE SOBREPONER 30cmX3cm	UND	10	\$ 61.152	\$ 611.520
12,127	LUMINARIA LED - 100W - 4000K/6000K - IP65 - IK08 - 100-277V - HIGH BAY	UND	10	\$ 283.914	\$ 2.839.140
1,5 APU	SUMINISTRO E INSTALACION MOTORES TRIFASICOS SERIES 1LA5 / 1LA7 y 1LG4 Tensiones conmutables 220 / 440 VAC a 60 Hz. Pintura color RAL 7032	UND	1	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
10,5	MARCO TAPA CAJA DE INSPECCIÓN	UND	1	\$ 274.885	\$ 274.885
	CARPINTERIA EN MADERA				
9,14	HOJA PUERTA ENTABLERADA MADECOR 0.76-1.0 M	UND	1	\$ 672.838	\$ 672.838
PRESUPUESTO SEDE UAESP MARIA PAZ (Diagonal 38 SUR N° 81G - 66)					\$ 72.398.795
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	DESMONTES				
1,34	DESMONTE DE CUBIERTAS (ASBESTO CEMENTO), INC RETIRO	M2	629,5	\$ 21.647	\$ 13.626.787
	CUBIERTAS Y CANALES				
7,17	TEJA CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA L=6M	M2	629,5	\$ 93.363	\$ 58.772.009
PRESUPUESTO SEDE UAESP MANZANA DEL CUIDADO (Mochuelo Bajo)					\$ 37.168.700
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS				
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	530	\$ 31.310	\$ 16.594.300
18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	400	\$ 27.209	\$ 10.883.600
18,26	PINTURA EPÓXICA	M2	400	\$ 24.227	\$ 9.690.800
COSTO DIRECTO					\$ 188.443.134,00
ADMINISTRACIÓN				29,00%	\$ 54.648.509,00
IMPREVISTO				3,00%	\$ 5.653.294,00
UTILIDAD				5,00%	\$ 9.422.157,00
IVA SOBRE LA UTILIDAD				19%	\$ 1.790.210,00
TOTAL COSTO PRESUPUESTO OFICIAL - OBRAS INCLUIDO A.I.U.					\$ 259.957.304,00

1.1.4 ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS DEL SECTOR Y DE LOS POSIBLES OFERENTES:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, así como de las directrices establecidas por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia

ESTUDIOS DE SECTOR

Compra Eficiente, el análisis del sector debe contemplar la dimensión financiera del mercado relevante, con el fin de identificar las condiciones económicas en las que operan los posibles oferentes y establecer criterios técnicos que permitan verificar su capacidad para ejecutar el objeto contractual.

Para el presente proceso, el mercado corresponde al subsector de la construcción asociado a obras civiles menores y mantenimiento locativo de edificaciones institucionales, el cual, conforme a la caracterización previamente desarrollada en este capítulo, se encuentra conformado principalmente por micro, pequeñas y medianas empresas, así como por contratistas especializados en la ejecución de actividades de adecuación, reparaciones locativas y mejoramientos, bajo esquemas de contratación a precios unitarios.

Desde el punto de vista financiero, este tipo de mercado se caracteriza por una alta dependencia del capital de trabajo, en la medida en que los contratistas deben asumir de manera anticipada costos asociados a:

- Pago de mano de obra calificada y no calificada
- Adquisición de materiales e insumos de construcción
- Transporte y logística operativa
- Costos indirectos de administración de obra
- Cumplimiento de obligaciones laborales, parafiscales y de seguridad social
- Implementación de condiciones de seguridad y salud en el trabajo

Adicionalmente, desde el análisis del sector construcción, particularmente en actividades de mantenimiento locativo y obras civiles menores, se evidencia que las empresas que participan en este tipo de contratos operan con estructuras de costos intensivas en mano de obra y materiales, con márgenes asociados al componente de administración, imprevistos y utilidad (AIU), lo cual implica una alta dependencia de la liquidez y del capital de trabajo para garantizar la continuidad de la operación.

Así mismo, los contratos ejecutados bajo el sistema de precios unitarios y monto agotable requieren que el contratista asuma inicialmente los costos de ejecución de las actividades, mientras se surten los procesos de verificación, aprobación y pago por parte de la entidad, lo cual refuerza la necesidad de que los oferentes cuenten con una estructura financiera sólida que les permita sostener la operación sin afectar la calidad ni la oportunidad en la ejecución del contrato.

Esta condición resulta especialmente relevante en el presente proceso contractual, toda vez que el contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste y contempla una ejecución por etapas (diagnóstico y ejecución), lo cual implica que el contratista deberá contar con capacidad financiera suficiente para garantizar la continuidad de las actividades sin depender exclusivamente del flujo de pagos de la entidad.

Así mismo, el alcance técnico del proceso exige la ejecución simultánea de actividades en diferentes sedes, la disposición de personal especializado y el cumplimiento de condiciones técnicas y normativas, lo cual incrementa las exigencias financieras sobre los posibles oferentes.

ESTUDIOS DE SECTOR

En este contexto, la verificación de la capacidad financiera de los oferentes se constituye en un elemento esencial para mitigar riesgos de incumplimiento asociados a problemas de liquidez, insuficiencia de capital de trabajo o altos niveles de endeudamiento.

Los indicadores financieros analizados se consideran acordes con la naturaleza del presente proceso contractual, el cual se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable, lo que implica una ejecución progresiva de recursos conforme a los requerimientos identificados durante la etapa de diagnóstico.

En este sentido, los posibles oferentes deberán contar con capacidad financiera suficiente que les permita garantizar la adecuada ejecución de las actividades de mantenimiento locativo, considerando la necesidad de atender múltiples requerimientos de manera simultánea, la dinámica operativa del contrato y la ejecución progresiva de los recursos durante la vigencia contractual.

1.1.4.1 Justificación de los indicadores financieros:

Con base en las condiciones del mercado y la naturaleza del contrato, se considera pertinente analizar los siguientes indicadores:

- **Liquidez:**
Permite evaluar la capacidad del oferente para atender obligaciones de corto plazo, especialmente relevante para cubrir costos operativos iniciales.
- **Nivel de endeudamiento:**
Permite identificar el grado de apalancamiento financiero y la dependencia de terceros.
- **Cobertura de intereses:**
Permite analizar la capacidad del oferente para responder por sus obligaciones financieras.
- **Capital de trabajo:**
Permite medir la disponibilidad de recursos para garantizar la ejecución continua del contrato.

1.1.4.2 Fuente de verificación de la información financiera:

La verificación de la capacidad financiera de los oferentes se realizará con base en la información contenida en el Registro Único de Proponentes – RUP, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

1.1.4.3 Articulación con los estudios previos del proceso:

Los valores específicos, fórmulas y condiciones habilitantes de los indicadores financieros serán definidos en los Estudios Previos del proceso, en coherencia con el presente análisis del sector y con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes, la selección objetiva y la adecuada ejecución del contrato.

En este sentido, los indicadores financieros que serán exigidos en el presente proceso corresponden a aquellos definidos en los pliegos tipo adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, los cuales son de obligatorio cumplimiento para las entidades estatales en los procesos de contratación de obra pública.

ESTUDIOS DE SECTOR

En consecuencia, la entidad no define discrecionalmente los indicadores financieros habilitantes, sino que aplica los lineamientos establecidos en la regulación vigente, garantizando condiciones objetivas, estandarizadas y acordes con las prácticas del mercado.

No obstante, el presente análisis del sector permite evidenciar que dichos indicadores resultan adecuados y proporcionales para el objeto contractual, considerando la naturaleza de las actividades de mantenimiento locativo, el sistema de precios unitarios, la ejecución por etapas y las exigencias técnicas definidas en los documentos del proceso.

1.1.5 **ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD ORGANIZACIONAL DEL SECTOR Y DE LOS POSIBLES OFERENTES:**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y las directrices de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el análisis del sector debe abordar la dimensión organizacional del mercado, con el fin de identificar la capacidad de los posibles oferentes para estructurar, gestionar y ejecutar adecuadamente el objeto contractual.

Para el presente proceso, el mercado correspondiente al mantenimiento locativo institucional está conformado principalmente por empresas del sector construcción que cuentan con estructuras organizacionales orientadas a la ejecución de obras civiles de baja y mediana complejidad, caracterizadas por:

- Equipos técnicos multidisciplinarios (ingenieros, maestros de obra, oficiales y ayudantes)
- Estructuras administrativas básicas para la gestión contractual
- Capacidad de coordinación de frentes de trabajo simultáneos
- Experiencia en ejecución de contratos a precios unitarios y monto agotable

Estas organizaciones suelen operar con esquemas flexibles, combinando personal propio y subcontratación especializada, lo cual les permite adaptarse a la naturaleza dinámica de los contratos de mantenimiento locativo.

En este sentido, se requiere que los potenciales oferentes cuenten con capacidad organizacional suficiente para atender múltiples frentes de trabajo y responder de manera oportuna a los requerimientos de mantenimiento que se identifiquen en las diferentes sedes de la UAESP durante la ejecución del contrato.

1.1.5.1 **Caracterización organizacional del sector:**

El sector de mantenimiento locativo institucional requiere que los oferentes cuenten con una capacidad organizacional que les permita:

- Planificar y ejecutar múltiples actividades de manera simultánea
- Coordinar recursos humanos, técnicos y logísticos en diferentes sedes
- Garantizar el cumplimiento de cronogramas y tiempos de respuesta
- Gestionar adecuadamente la supervisión técnica de las obras
- Cumplir con obligaciones contractuales, administrativas y normativas

ESTUDIOS DE SECTOR

Lo anterior se evidencia en el alcance del presente proceso, el cual contempla intervenciones en varias sedes, ejecución por etapas (diagnóstico y obra) y desarrollo de actividades que involucran diferentes especialidades técnicas, tal como se establece en el Anexo Técnico del proceso.

1.1.5.2 Justificación de la capacidad organizacional exigida:

La exigencia de capacidad organizacional en el presente proceso se justifica en la necesidad de garantizar que el contratista cuente con la estructura necesaria para ejecutar el contrato de manera eficiente, oportuna y con los niveles de calidad requeridos.

En particular, la naturaleza del contrato implica:

- Atención de requerimientos en diferentes sedes de la entidad
- Ejecución simultánea de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo
- Coordinación de personal técnico y operativo
- Cumplimiento de estándares de calidad, seguridad y normatividad técnica
- Elaboración de informes y seguimiento a las actividades ejecutadas

Estas condiciones requieren que los oferentes cuenten con una organización interna que les permita gestionar adecuadamente los recursos, garantizar la continuidad de las actividades y responder de manera eficiente a las necesidades de la entidad.

1.1.5.3 Fuente de verificación de la capacidad organizacional:

La verificación de la capacidad organizacional de los oferentes se realizará a través de la información contenida en el Registro Único de Proponentes – RUP, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, en el cual se registran indicadores relacionados con la capacidad organizacional de los proponentes.

Así mismo, se verificará la experiencia del proponente en la ejecución de contratos similares, conforme a los requisitos establecidos en los documentos del proceso, como mecanismo complementario para evidenciar su capacidad de gestión y ejecución.

1.1.5.4 Articulación con los estudios previos y pliego tipo:

Los indicadores y requisitos asociados a la capacidad organizacional que serán exigidos en el presente proceso corresponden a aquellos definidos en los pliegos tipo adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, los cuales son de obligatorio cumplimiento para las entidades estatales en los procesos de contratación de obra pública.

En consecuencia, la entidad no establece discrecionalmente los criterios de capacidad organizacional, sino que aplica los lineamientos definidos en la normativa vigente, garantizando condiciones objetivas, estandarizadas y acordes con las características del mercado.

No obstante, el presente análisis del sector permite evidenciar que dichos requisitos resultan adecuados y proporcionales al objeto contractual, considerando la necesidad de contar con oferentes que dispongan de una estructura organizacional suficiente para garantizar la correcta ejecución del contrato, en atención a su alcance técnico, distribución geográfica y condiciones

operativas.

En este sentido, se requiere que los posibles oferentes cuenten con una capacidad organizacional que les permita atender de manera simultánea múltiples requerimientos de mantenimiento locativo en diferentes sedes de la entidad, garantizando la disponibilidad de personal técnico, equipos y recursos logísticos necesarios para la ejecución de las actividades.

Lo anterior cobra especial relevancia considerando que el contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable y con una fase inicial de diagnóstico, lo cual implica una dinámica operativa flexible, con intervenciones que se definirán progresivamente durante la ejecución contractual conforme a las necesidades de la entidad.

1.1.6 ANÁLISIS DE GARANTÍAS EN EL SECTOR Y EN EL PROCESO CONTRACTUAL:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis del sector debe contemplar los riesgos asociados al proceso contractual y los mecanismos de cobertura que permitan mitigarlos, dentro de los cuales se encuentran las garantías exigidas a los contratistas.

En el sector de la construcción, particularmente en contratos de obra pública asociados a mantenimiento locativo, es práctica común la exigencia de garantías contractuales orientadas a amparar los riesgos derivados de la ejecución del contrato, tales como el incumplimiento de las obligaciones, la calidad de las obras ejecutadas, el pago de salarios y prestaciones sociales, y la responsabilidad frente a terceros.

Para el presente proceso, las actividades contempladas implican la ejecución de múltiples intervenciones en diferentes sedes, la utilización de mano de obra, el suministro de materiales, y la ejecución de obras civiles de baja y mediana complejidad, lo cual conlleva riesgos asociados a la calidad de las intervenciones, cumplimiento de plazos, afectaciones a la infraestructura y posibles contingencias laborales.

En este contexto, la exigencia de garantías contractuales resulta necesaria y proporcional, en la medida en que permite proteger los intereses de la entidad y asegurar la correcta ejecución del contrato.

Lo anterior en consideración a la naturaleza del contrato y a su ejecución bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable.

1.1.6.1 Justificación de las garantías exigidas:

Las garantías que se exigirán en el proceso se orientan a cubrir los riesgos inherentes al contrato, entre los cuales se destacan:

- **Garantía de cumplimiento:** orientada a amparar el adecuado desarrollo de las obligaciones contractuales.
- **Garantía de calidad de la obra:** orientada a asegurar que las actividades ejecutadas cumplan con las condiciones técnicas exigidas.

ESTUDIOS DE SECTOR

- **Garantía de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones:** orientada a proteger los derechos laborales del personal vinculado a la ejecución del contrato.
- **Garantía de responsabilidad civil extracontractual (cuando aplique):** orientada a cubrir posibles daños a terceros derivados de la ejecución de las actividades.

Estas garantías son acordes con la naturaleza del contrato de obra pública y con los riesgos identificados en el sector de mantenimiento locativo institucional.

1.1.6.2 **Articulación con el marco normativo y pliego tipo:**

Las garantías exigidas en el presente proceso corresponden a las establecidas en el Decreto 1082 de 2015 y en los pliegos tipo definidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, los cuales son de obligatorio cumplimiento.

En consecuencia, la entidad no define discrecionalmente las garantías, sino que aplica los lineamientos normativos vigentes, garantizando su proporcionalidad, pertinencia y coherencia con los riesgos asociados al objeto contractual.

Lo anterior en consideración a la naturaleza del contrato y a su ejecución bajo el sistema de precios unitarios a monto agotable.

1.1.7 **ANÁLISIS DE LA FORMA DE PAGO EN EL SECTOR Y EN EL PROCESO CONTRACTUAL:**

En el marco del análisis del sector, y conforme a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, es necesario evaluar las condiciones de pago que caracterizan el mercado y su adecuación al objeto contractual.

Adicionalmente, en este tipo de contratos, el pago se realiza con base en cortes periódicos de obra, soportados en actas de avance debidamente verificadas por la supervisión, en las cuales se consolidan las cantidades de obra efectivamente ejecutadas conforme a los análisis de precios unitarios definidos.

Este esquema garantiza que los recursos públicos se desembolsen únicamente en función de actividades ejecutadas y aprobadas, permitiendo a la entidad ejercer control técnico y financiero sobre el contrato, y asegurando la trazabilidad entre las intervenciones realizadas y los pagos efectuados.

Así mismo, considerando que el contrato contempla una etapa inicial de diagnóstico y una etapa de ejecución de obras, la forma de pago permite diferenciar los productos entregables de cada fase, asegurando que el reconocimiento económico corresponda al avance real del contrato.

En el sector de obras civiles menores y mantenimiento locativo, es habitual que los contratos se ejecuten bajo el sistema de precios unitarios y monto agotable, en donde el pago se realiza con base en las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y debidamente verificadas por la supervisión o interventoría.

Este esquema implica que el contratista debe asumir inicialmente los costos asociados a la ejecución de las actividades, mientras se surten los procesos de medición, validación y

ESTUDIOS DE SECTOR

aprobación de las obras ejecutadas, lo cual refuerza la necesidad de contar con una adecuada capacidad financiera y operativa.

Para el presente proceso, la forma de pago prevista se ajusta a estas prácticas del sector, en la medida en que:

- Se encuentra alineada con el sistema de precios unitarios.
- Permite pagar únicamente por las actividades efectivamente ejecutadas.
- Garantiza control técnico y financiero sobre la ejecución del contrato.
- Es coherente con la ejecución por etapas (diagnóstico y obra).

Los pagos se realizarán conforme a las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por la entidad, de acuerdo con los precios unitarios definidos en el contrato, en coherencia con el esquema de ejecución a monto agotable.

1.1.7.1 Justificación de la forma de pago:

La forma de pago definida para el proceso resulta adecuada y proporcional, considerando que:

- Permite a la entidad ejercer control sobre la ejecución de los recursos públicos
- Se ajusta a la naturaleza del contrato de obra pública
- Incentiva el cumplimiento de las actividades conforme a las especificaciones técnicas
- Mitiga riesgos asociados a pagos anticipados sin ejecución efectiva

Así mismo, este esquema es consistente con las prácticas del mercado y con los modelos de contratación utilizados por entidades públicas en procesos similares.

1.1.7.2 Articulación con los documentos del proceso:

La forma de pago será definida en los Estudios Previos y demás documentos del proceso, en coherencia con el presente análisis del sector, garantizando condiciones objetivas, transparentes y acordes con la naturaleza del contrato.

Los pagos se realizarán conforme a las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por la entidad, de acuerdo con los precios unitarios definidos en el contrato, en coherencia con el esquema de ejecución a monto agotable.

En este sentido, el valor total del contrato se ejecutará de manera progresiva, en función de los requerimientos de mantenimiento que se identifiquen durante la ejecución contractual, conforme a los resultados de la etapa de diagnóstico y a las necesidades de la entidad.

2. NORMATIVA APLICABLE:

Para el presente proceso de contratación, además de las normas generales que se relacionan en los Estudios Previos, Anexos Técnicos, Apéndices, Pliegos Definitivos de Condiciones y demás documentos que hacen parte integral de la contratación, las siguientes normas regulan la actividad:

ESTUDIOS DE SECTOR

1. Constitución Política de 1991
2. Ley 80 de 1993: Estatuto General de la Contratación Pública
3. Decreto 1703 de 2002 – Artículo 23 Del deber de verificación por parte de la entidad contratante sobre la afiliación y pago de aportes al sistema general de seguridad social en salud.
4. 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”
5. Ley 909 de 2004 Por la cual se expiden normas que regulan el empleo público, la carrera administrativa, gerencia pública y se dictan otras disposiciones.
6. Ley 1150 de 2007: Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
7. Acuerdo 391 de 2009, dicta lineamientos para la formulación del Plan Distrital de Mitigación y Adaptación al cambio climático.
8. Resolución 1023 de 2010 del Ministerio de Ambiente “Por la cual se adopta el protocolo para el monitoreo y seguimiento del Subsistema de Información sobre Uso de Recursos Naturales Renovables SIUR para el sector manufacturero y se dictan otras disposiciones”
9. 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.
10. Decreto 4170 de 2011 “Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura.”; igualmente los documentos tipo de CCE.
11. 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.
12. Ley 1562 de 2012 Por la cual se modifica el sistema de riesgos laborales y se dictan otras disposiciones en materia de salud ocupacional.
13. Resolución de la Secretaría Distrital de Ambiente 1115 de 2012 “Por medio de la cual se adoptan los lineamientos técnico - ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital”
14. Ley 1682 de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura.
15. Ley 1712 de 2014: Por medio del cual se crea la ley de transparencia y del derecho de acceso a la información pública nacional.
16. Decreto 566 de 2014, adopta la Política Pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014- 2024
17. Decreto 1072 de 2015 Po medio del cual se expide el decreto Único reglamentario del sector trabajo.
18. Decreto 1082 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”
19. Norma Técnica Colombiana – NTC 6019 de 2015 y hace referencia a los criterios ambientales para pulpa, papel y cartón y productos derivados.
20. Guía para la elaboración del Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) en obra 2015.
21. Decreto Distritales 442 DE 2015 “Por medio del cual se crea el Programa de aprovechamiento y/o valorización de llantas usadas en el Distrito Capital y se adoptan otras disposiciones”.
22. Resolución 932 de 2015 “Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 1115 de 2012”
23. Ley 1882 de 2018: Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer

ESTUDIOS DE SECTOR

- la Contratación Pública en Colombia, la Ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.
24. Decreto 392 de 2018 "Por el cual se reglamentan los numerales 1, y 8 del artículo 13 de la Ley 1618 de 2013, sobre incentivos en Procesos de Contratación en favor de personas con discapacidad".
 25. Ley 1931 de 2018, se establecen directrices para la gestión del cambio climático
 26. Ley 2069 de 2020 - Ley de Emprendimiento.
 27. Decreto Distrital No. 332 de 2020 "Por medio del cual se establecen medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital".
 28. Decreto 1733 de 2020 del Ministerio de Comercio Industria y Turismo por el cual se reglamenta la Ley 2024 de 2020, en lo respectivo a la obligación de pago en plazos justos.
 29. Acuerdo 798 de 2021 de Concejo de Bogotá, por el cual se implementa la estrategia de compras locales "Bogotá compra Bogotá" establecida en el artículo 123 del acuerdo 761 de 2020, que busca incentivar el consumo de bienes y servicios a empresas bogotanas.
 30. DECRETO 1041 DE 2022 Por el cual se adiciona un párrafo transitorio al artículo 2.2.1.1.1.5.2. y se modifican los párrafos transitorios 1 y 2 del artículo 2.2.1.1.1.5.6. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de extender hasta el año 2023 la facultad de los oferentes de acreditar el mejor indicador financiero y organizacional de los últimos tres (3) años, para contribuir a la reactivación económica"
 31. Decreto 680 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.2.1.1.1.3.1. y se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9. al Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en relación con la regla de origen de servicios en el Sistema de Compra Pública
 32. Resolución 304 de 2021 de la Agencia Nacional de Contratación Publica Colombia Compra Eficiente.
 33. Guía para la elaboración de estudios de sector", versión G-EES-02 junio 2022.
 34. GCO-GCI-M003 Manual de contratación vigente de la Secretaría Distrital de Gobierno.
 35. GCO-GCI-M004 Manual de supervisión e interventoría.
 36. GCO-GCI-M005 Manual de buenas prácticas en la actividad contractual.
 37. Manuales y procedimientos del IDU.

Los demás formatos, procedimientos y lineamientos que establezca la UAESP. En materia ambiental.

38. Decreto 2222 de 1993 de higiene y Seguridad en labores de cielo abierto
39. Decreto 1609 de 2002 "por el cual se reglamenta el manejo y transporte de mercancías peligrosas por carretera".
40. Normas NTC 4786-2 para transporte de materiales o sustancias peligrosas.
41. Ley 99 de 1993.
42. Decreto 2820 de 2010 Otorgamiento de Licencia Ambiental.
43. Manuales y procedimientos de la Secretaría Distrital del Ambiente.
44. Los demás formatos, procedimientos y lineamientos que establezca la UAESP.

3. ESTRUCTURA ECONÓMICA Y FORMACIÓN DE PRECIOS:

COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	DESMONTES				
1,33	DESMONTE DE CUBIERTAS (TEJA DE BARRO), INC RETIRO	M2	100	\$ 23.044	\$ 2.304.400
1,1 APU	DESMONTE MANTO IMPERMEABILIZANTE	ML	50	\$ 20.259	\$ 1.012.950

ESTUDIOS DE SECTOR

1,13	DEMOLICIÓN PAÑETE MURO, INC RETIRO	M2	100	\$ 14.955	\$	1.495.500
	CUBIERTAS Y CANALES					
1,2 APU	LIMPIEZA Y NIVELACION DE CANALES INCLUYE SOLDADURAS Y APLICACION DE WASH PREMIER	ML	100	\$ 20.545	\$	2.054.500
1,3 APU	LIMPIEZA DE VIGA CANALES EN CONCRETO D>=60CM	ML	100	\$ 19.910	\$	1.991.000
7,27	TEJA ESPAÑOLA ETERNIT	M2	100	\$ 120.713	\$	12.071.300
6866	CINTA FLEXIBLE PARA SELLO DE JUNTAS A=15CM (SUMINISTRO E INSTALACIÓN).	ML	100	\$ 60.638	\$	6.063.800
	CIELO RASOS					
1,4 APU	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LAMINA DE ICOPOR PARA CIELO RASO EN ESTRUCTURA EXISTENTE	M2	100	\$ 71.274	\$	7.127.400
	PAÑETE					
6,17	PAÑETE LISO MUROS 1:4, E=1.5 CM	M2	100	\$ 28.749	\$	2.874.900
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS					
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	200	\$ 31.310	\$	6.262.000
18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	100	\$ 27.209	\$	2.720.900
PRESUPUESTO SEDE UAESP ARCHIVO CENTRAL Calle 16 # 36-34					\$	32.896.989
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
	DESMONTES					
1,33	DESMONTE DE CUBIERTAS (TEJA DE BARRO), INC RETIRO	M2	40	\$ 23.044	\$	921.760
1,13	DEMOLICIÓN PAÑETE MURO, INC RETIRO	M2	50	\$ 14.955	\$	747.750
	CUBIERTAS Y CANALES					
1,3 APU	LIMPIEZA DE VIGA CANALES EN CONCRETO D>=60CM	ML	100	\$ 19.910	\$	1.991.000
7,27	TEJA ESPAÑOLA ETERNIT	M2	40	\$ 120.713	\$	4.828.520
	CIELO RASOS					
1,4 APU	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION LAMINA DE ICOPOR PARA CIELO RASO EN ESTRUCTURA EXISTENTE	M2	50	\$ 71.274	\$	3.563.700
	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
11,36	REGISTRO 1/2". INC ACCESORIOS	UND	2	\$ 92.702	\$	185.404
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS					
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	200	\$ 31.310	\$	6.262.000
18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	100	\$ 27.209	\$	2.720.900
18,26	PINTURA EPÓXICA	M2	100	\$ 24.209	\$	2.420.900
	INSTALACIONES ELECTRICAS - REDES INTERNAS					
12,30	LUMINARIA 150W SODIO	UND	4	\$ 901.668	\$	3.606.672
12,116	LUMINARIA PANEL LED REDONDO - 24W - 4000K/6000K - IP20 - 120V - DE SOBREPONER 30cmX3cm	UND	10	\$ 61.152	\$	611.520
12,127	LUMINARIA LED - 100W - 4000K/6000K - IP65 - IK08 - 100-277V - HIGH BAY	UND	10	\$ 283.914	\$	2.839.140

ESTUDIOS DE SECTOR

1,5 APU	SUMINISTRO E INSTALACION MOTORES TRIFASICOS SERIES 1LA5 / 1LA7 y 1LG4 Tensiones conmutables 220 / 440 VAC a 60 Hz. Pintura color RAL 7032	UND	1	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
10,5	MARCO TAPA CAJA DE INSPECCIÓN	UND	1	\$ 274.885	\$ 274.885
	CARPINTERIA EN MADERA				
9,14	HOJA PUERTA ENTABLERADA MADECOR 0.76-1.0 M	UND	1	\$ 672.838	\$ 672.838
PRESUPUESTO SEDE UAESP MARIA PAZ (Diagonal 38 SUR N° 81G - 66)					\$ 72.398.795
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	DESMONTES				
1,34	DESMONTE DE CUBIERTAS (ASBESTO CEMENTO), INC RETIRO	M2	629,5	\$ 21.647	\$ 13.626.787
	CUBIERTAS Y CANALES				
7,17	TEJA CANALETA 90 LÁMINA GALVANIZADA L=6M	M2	629,5	\$ 93.363	\$ 58.772.009
PRESUPUESTO SEDE UAESP MANZANA DEL CUIDADO (Mochuelo Bajo)					\$ 37.168.700
COD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	PINTURA Y RECUBRIMIENTOS				
18,29	PINTURA DE ALTA ASEPSIA 2 MANOS	M2	530	\$ 31.310	\$ 16.594.300
18,30	PINTURA TIPO KORAZA PARA EXTERIOR	M2	400	\$ 27.209	\$ 10.883.600
18,26	PINTURA EPÓXICA	M2	400	\$ 24.227	\$ 9.690.800

Como soporte técnico y económico para la definición de los precios de referencia utilizados en el proceso de mantenimiento locativo objeto de estructuración, se realizó la consulta, análisis y validación de la información contenida en bases de datos oficiales de entidades públicas especializadas en infraestructura, específicamente del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, disponibles en sus respectivos portales institucionales vigentes a la fecha de elaboración del presente estudio. Para tal efecto, se tomó como referencia la información técnica y económica publicada en los siguientes enlaces oficiales:

<https://www.idu.gov.co/page/siipviales/economico/portafolio>
<https://www.iccu.gov.co/entidad>

La estructuración de los precios unitarios del presente proceso contractual se fundamenta en la metodología de Análisis de Precios Unitarios (APU), ampliamente utilizada en el sector de la construcción para la determinación de los costos asociados a mano de obra, materiales, equipos, herramientas, transporte y demás recursos requeridos para la adecuada ejecución de actividades de mantenimiento locativo.

Desde una perspectiva económica, los contratos de mantenimiento locativo a precios unitarios se estructuran bajo un modelo de costos directos e indirectos que generalmente incluye diferentes componentes asociados a la ejecución de actividades de obra civil y mantenimiento institucional.

La estructuración de los precios unitarios del presente proceso contractual se fundamenta en la

ESTUDIOS DE SECTOR

metodología de Análisis de Precios Unitarios (APU), utilizada de manera general en el sector construcción para la determinación de costos asociados a mano de obra, materiales, equipos, transporte y demás recursos requeridos para la ejecución de actividades de mantenimiento locativo.

Como soporte técnico y económico para la definición de los precios de referencia utilizados en el proceso de mantenimiento locativo objeto de estructuración, se realizó la consulta, análisis y validación de información contenida en bases de datos oficiales de entidades públicas especializadas en infraestructura, específicamente del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, disponibles en sus respectivos portales institucionales vigentes a la fecha de elaboración del presente estudio:

<https://www.idu.gov.co/page/siipviales/economico/portafolio>

<https://www.iccu.gov.co/entidad>

3.1 Costos Directos

- Mano de obra (cuadrillas especializadas).
- Materiales de construcción.
- Equipos y herramientas.
- Transporte y disposición de escombros.
- Elementos de seguridad industrial.

La mano de obra representa un componente relevante dentro del costo unitario, dado que muchas de las actividades son intensivas en trabajo (pintura, enchapes, pañetes, instalaciones, etc.).

Los materiales constituyen el segundo componente más significativo, y su variación depende de factores como:

- Inflación del sector construcción.
- Variación en precios de acero, cemento, cerámica y derivados del petróleo.
- Disponibilidad en el mercado local.

Para la determinación de los precios unitarios de referencia utilizados en el presente proceso contractual, la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP realizó la consulta, análisis y validación de información técnica y económica contenida en bases de datos oficiales del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, las cuales contienen Análisis de Precios Unitarios (APU) contruidos bajo metodologías técnicas del sector construcción.

Las referencias utilizadas incorporan componentes asociados a mano de obra, materiales, equipos, herramientas, transporte y demás costos directos requeridos para la ejecución de actividades de mantenimiento locativo institucional. Así mismo, los valores unitarios referenciales fueron complementados y ajustados conforme a las necesidades específicas del presente proceso contractual y al análisis desarrollado en el estudio de mercado.

Las fuentes oficiales consultadas corresponden a:

<https://www.idu.gov.co/page/siipviales/economico/portafolio>

<https://www.iccu.gov.co/entidad>

Los valores unitarios referenciales y los Análisis de Precios Unitarios (APU) estructurados para el presente proceso contractual se encuentran desarrollados en el apartado “Análisis de precios del mercado y estimación del presupuesto” del presente estudio, así como en el estudio de mercado y sus respectivos anexos técnicos, los cuales contienen el detalle de costos asociados a mano de obra, materiales, equipos, transporte y demás componentes requeridos para la ejecución de las actividades de mantenimiento locativo.

3.2 Costos Indirectos (AIU)

La estructura típica incorpora:

- Administración.
- Imprevistos.
- Utilidad.

En contratos a precios unitarios sin fórmula de reajuste, el contratista asume el riesgo de variaciones posteriores en los costos de insumos, lo cual influye en la determinación de la utilidad esperada y en la estructura final del precio ofertado.

En este tipo de contratos, el componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU) resulta necesario para cubrir costos indirectos asociados a la operación contractual, tales como coordinación técnica, supervisión administrativa, disponibilidad operativa, transporte interno, implementación de medidas de seguridad industrial y salud en el trabajo, costos financieros, pólizas, cargas administrativas y demás obligaciones necesarias para garantizar la adecuada ejecución de las actividades de mantenimiento locativo institucional.

Así mismo, debido a que el presente proceso contractual se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste y a monto agotable, el contratista deberá asumir las variaciones que puedan presentarse durante la ejecución contractual respecto a precios de materiales, mano de obra y demás insumos del sector construcción, razón por la cual dichos riesgos hacen parte de la estructura económica considerada en la conformación del AIU.

En consecuencia, la estructura económica del presente proceso contractual se encuentra soportada en referencias técnicas y económicas del sector construcción, particularmente en Análisis de Precios Unitarios (APU) obtenidos y ajustados a partir de fuentes oficiales del IDU e ICCU, así como en el análisis desarrollado en el estudio de mercado del proceso.

La conformación de los precios unitarios considera componentes directos e indirectos asociados a la ejecución de actividades de mantenimiento locativo institucional, permitiendo estructurar un esquema de contratación a precios unitarios y monto agotable acorde con las necesidades operativas de la entidad, las dinámicas del mercado y las condiciones económicas del sector construcción.

En este sentido, la estructura financiera prevista busca garantizar condiciones de razonabilidad

ESTUDIOS DE SECTOR

económica, equilibrio contractual y adecuada ejecución de las actividades requeridas por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP durante la vigencia del contrato.

4. FACTORES QUE INCIDEN EN LOS COSTOS DEL CONTRATO

En el presente proceso, se identifican factores específicos que inciden en la formación del precio:

1. Intervenciones en múltiples sedes con diferentes condiciones físicas.
2. Ejecución en edificaciones en funcionamiento.
3. Necesidad de programación por etapas.
4. Gestión y disposición adecuada de residuos.
5. Cumplimiento de normativas en seguridad y salud en el trabajo.
6. Ausencia de fórmula de reajuste, que implica transferencia parcial del riesgo inflacionario al contratista.
7. Modalidad de monto agotable, que introduce incertidumbre en la cantidad final de obra ejecutada.

Estos factores generan una estructura de precios donde el contratista debe incorporar un margen razonable que cubra variabilidad operativa y riesgo contractual.

7 IDENTIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS SECTORIALES

Desde el análisis sectorial, se identifican los siguientes riesgos:

- Incremento en precios de materiales y mano de obra (contrato sin reajuste).
- Hallazgos no previstos en sedes existentes.
- Retrasos en permisos o trámites ante autoridades.
- Interferencia con la operación normal de las sedes.
- Accidentes laborales o incumplimiento de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST).
- Prácticas indebidas en la ejecución contractual.
- Bloqueos o situaciones externas en la ciudad de Bogotá.
- Agotamiento anticipado del monto contractual.

Para su análisis la información de tratamiento, monitoreo y clasificación y clasificación de los riesgos, se puede consultar en la Matriz de Riesgos del proceso “Matriz 3”.

5. ANTECEDENTES DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO EN LA ENTIDAD:

En el marco del análisis técnico del presente proceso de contratación, resulta pertinente revisar los antecedentes contractuales de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP relacionados con la ejecución de actividades de mantenimiento locativo en sus sedes administrativas, con el fin de identificar las modalidades de contratación utilizadas previamente, así como las condiciones generales bajo las cuales se han estructurado este tipo de servicios.

La revisión de la información publicada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, evidencia

ESTUDIOS DE SECTOR

que la entidad ha contratado en vigencias anteriores servicios orientados al mantenimiento y reparación de sus sedes institucionales.

En particular, para la vigencia 2019, la UAESP celebró un contrato mediante la modalidad de selección abreviada, cuyo objeto contractual fue el siguiente:

“Realizar el mantenimiento y las reparaciones locativas en todas las sedes de propiedad de la UAESP, y aquellas por las que es legalmente responsable, a monto agotable, con el fin de garantizar el óptimo estado de los inmuebles en los cuales se desarrollan las funciones de la entidad”.

Este antecedente contractual evidencia que la entidad ha utilizado el esquema de contratación a monto agotable y bajo el sistema de precios unitarios, modalidad comúnmente empleada para la ejecución de actividades de mantenimiento locativo debido a la naturaleza variable de las intervenciones requeridas y a la imposibilidad de determinar con exactitud las cantidades de obra a ejecutar al inicio del contrato.

Asimismo, este tipo de contratación permite atender de manera flexible las necesidades de mantenimiento preventivo y correctivo que se presentan en la infraestructura institucional, tales como reparaciones menores de obra civil, mantenimiento de redes eléctricas e hidrosanitarias, adecuaciones locativas y reposición de elementos constructivos deteriorados.

El análisis de este antecedente contractual permite evidenciar que la necesidad de contratar servicios de mantenimiento locativo constituye una necesidad recurrente para la entidad, asociada a la conservación de la infraestructura física donde se desarrollan las funciones administrativas y operativas de la UAESP. En este sentido, el proceso de contratación que se proyecta adelantar mantiene coherencia con las prácticas contractuales previamente utilizadas por la entidad para la atención de este tipo de requerimientos.

AÑO	MODALIDAD	No DE PROCESO	OBJETO	LINK
2019	SELECCIÓN ABREVIADA	UAESP-SAMC-01-2019	Realizar el mantenimiento y las reparaciones locativas en todas las sedes de propiedad de la UAESP, y aquellas por las que es legalmente responsable, a monto agotable, con el fin de garantizar el óptimo estado de los inmuebles en los cuales se desarrollan las funciones de la entidad.	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.749444&isFromPublicArea=True&isModal=False https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.774623&isFromPublicArea=True&isModal=False https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.790302&isFromPublicArea=True&isModal=False
2021	Licitación Pública	UAESP-677-2021	Contratar por el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste las obras civiles de mantenimientos, reparaciones locativas, mejoramientos, adecuaciones, demoliciones, reconstrucciones, junto con los trámites requeridos por las autoridades competentes a monto agotable en las sedes y por las que legalmente es responsable la UAESP de Bogotá D.C	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2365139&isFromPublicArea=True&isModal=False
2023	Selección abreviada menor cuantía	UAESP-815-2023	Contratar por el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste el mantenimiento, reparaciones locativas, mejoramientos, adecuaciones, demoliciones, reconstrucciones junto con los tramites requeridos por las autoridades competentes a monto agotable en las sedes y por las que legalmente es responsable la UAESP de Bogotá.	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4996349&isFromPublicArea=True&isModal=False

6. CONCLUSIÓN TÉCNICA DEL ESTUDIO DEL SECTOR:

ESTUDIOS DE SECTOR

Con base en el análisis efectuado, se concluye que:

- El mercado de mantenimiento locativo institucional en Bogotá presenta oferta suficiente y competencia efectiva.
- No se identifican barreras estructurales significativas que limiten la participación de potenciales oferentes.
- La modalidad de selección abreviada por menor cuantía resulta coherente con las características del mercado.
- El sistema de precios unitarios a monto agotable es técnicamente adecuado para atender necesidades cuya cuantificación exacta se determina en fase de ejecución.
- La ausencia de fórmula de reajuste es una práctica habitual en contratos de corta duración dentro del sector analizado.

En consecuencia, desde el punto de vista sectorial, el proceso contractual propuesto es viable técnica y económicamente.



Nombre: DOLLY ARIAS CASAS

Cargo: Subdirectora Administrativa

Dependencia Solicitante: Subdirección Administrativa y Financiera.

Elaboró: Carlos Guzman -Contratista Subdirección Administrativa y Financiera 

Revisó: Jéssica Paola Ortiz Méndez 