ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO 41666 DE 2026.

Objeto: Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS

Clasificación UNSPSC **Actualizado: Julio 2026**

Nivel	Código	Descripción
Producto	24101601	Ascensores
Producto	72101506	Servicios de mantenimiento de ascensores
Producto	72154010	Servicio de instalación, mantenimiento y reparación de ascensores
Clase	C12	Categorización Distrito de Medellín Mantenimiento de Bienes Inmuebles por Adhesión

1. Aspectos legales y organizacionales, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín requiere para la ejecución del contrato una persona natural o una persona jurídica?

En el presente proceso, dadas las características del servicio del objeto contractual y por su naturaleza, se acude a la modalidad de contratación directa con persona jurídica, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en aplicación a la causal consagrada en el literal g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.

De igual manera se establece la modalidad de contratación según lo contemplado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015:

“Artículo 2.2.1.2.1.4.8. Contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes. Se considera que no existe pluralidad de oferentes cuando existe solamente una persona que puede proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor, o por ser proveedor exclusivo en el territorio nacional. Estas circunstancias deben constar en el estudio previo que soporta la contratación”.

En virtud de lo anterior es la empresa OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS., sucursal de OTIS ELEVATOR COMPANY en Colombia, identificada con Nit. 830.005.448-1, quien posee la exclusividad de OTIS Elevator Inc. en Colombia para instalar, modernizar y

hacer mantenimientos a los ascensores de esta marca en Colombia, es la que ha venido prestando el servicio a los equipos OTIS instalados en las diferentes sedes propias de la Alcaldía de Medellín. Dicha exclusividad fue registrada formalmente en la Cámara de Comercio de Bogotá.

Sobre la entidad, se confirma la configuración de la causal de contratación directa, con la empresa OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS, por la no existencia de pluralidad de oferentes en el mercado, para proveer el Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS, al ser dicha empresa la única que puede realizar este Mantenimiento en los Ascensores Instalados y que son de Marca Exclusiva de OTIS, los repuestos son de distribución exclusiva por dicha empresa, así como la prestación del servicio requerido, todo esto se puede verificar en el certificado de exclusividad, que este aporta.

Ver Anexos:
Anexo Certificado Exclusividad Marca Otis.pdf

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

NA

¿El objeto y alcance de la necesidad que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín requiere, se encuadra de manera directa en el objeto social de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos?

Con el fin de prestar el servicio misional y social como entidad estatal se hace necesario contar un con un sistema de transporte vertical que facilite el cumplimiento de las funciones de los servidores públicos del Distrito y que a su vez permia el acceso a la ciudadanía ante los requerimientos y necesidades que tenga y requiera la gestión del Distrito.

2. Aspectos comerciales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo a la complejidad del caso?

Para prestar el servicio se requiere una empresa avalada por OTIS Elevator Company para realizar instalaciones, adecuaciones, modernizaciones, mantenimientos y suministrar repuestos para los equipos fabricados por dicha empresa.

De acuerdo a lo anterior, la empresa en Colombia avalada para tal fin es OTIS Elevator Company Colombia SAS, la cual cuenta con certificado de exclusividad por parte del fabricante de los elevadores para realizar instalaciones, adecuaciones, modernizaciones,

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

mantenimientos y suministrar repuestos para estos equipos. Además, cumplen con las especificaciones técnicas establecidos por el fabricante para realizar las actividades ya enunciadas.

NOTA: OTIS no suministra al público Información específica sobre sus equipos por políticas de privacidad y confidencialidad.

Ver Anexos:
Anexo Política Calidad Otis.
Anexo ABC Cabina En Caso de Emergencia.
Anexo Manual Del Usuario Otis.

Desde su constitución el 8 de enero de 2002, le ha prestado los servicios de mantenimiento a los ascensores del Distrito Especial de ciencia, Tecnología e innovación de Medellín marca OTIS.

3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

Categoría de Mantenimiento de Bienes Inmuebles Por Adhesión.

Para realizar el estudio de la demanda se parte del Plan Anual de Adquisiciones (PAA) ejecutado en el año 2025, el cual está clasificado según las categorías de gasto establecidas por el Municipio de Medellín. Posteriormente se realiza una revisión de cada una de las necesidades de compra que corresponden a la categoría de **mantenimiento de bienes inmuebles por adhesión**, identificando y clasificando cuales son las más representativas.

El presente proceso de contratación pertenece a la categoría de **Mantenimiento de bienes inmuebles por adhesión** del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cual se define como: Conjunto de servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de bienes inmuebles por adhesión (Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente adheridos a un inmueble propiamente como tal).

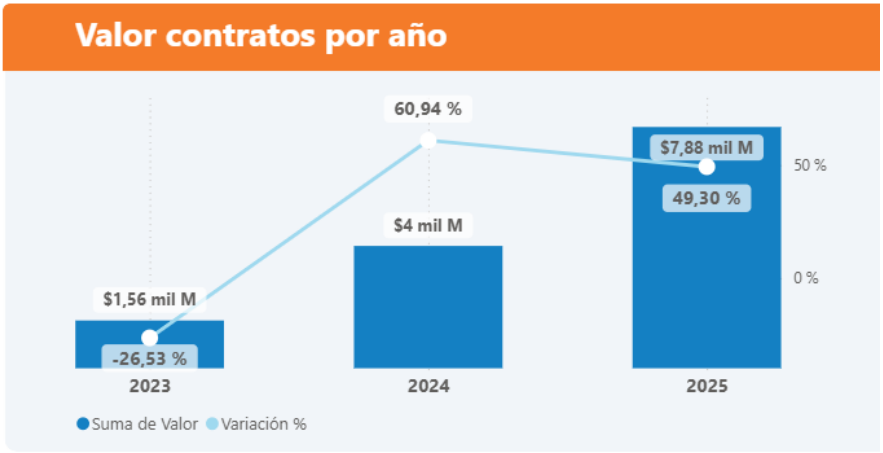
Incluye: Mantenimiento de ascensores, aires acondicionados, redes eléctricas, sistema contra incendios, entre otros.

Excluye: Servicios de consultoría, los relacionados con otras categorías, entre otros.

En el año 2025 la categoría de Mantenimiento de bienes inmuebles por adhesión tuvo un gasto de $7.884.637.775, impactando a 5 secretarías la más relevante corresponde mantenimiento de redes y sistemas.

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

Gráfico. Gasto anual categoría de Mantenimiento de Bienes Inmuebles por Adhesión Cifras en miles de millones COP



Gasto Anual Categoría Mantenimiento de Bienes Inmuebles por Adhesión 2025 - Cifras en miles de millones COP		
Año	**Gasto - Cifras en miles de millones COP**	**Variación porcentual anual %**
2023	$ 1,6	-26.53%
2024	$4	60.94%
2025	$8	49.30%

Fuente: Elaboración Unidad de Abastecimiento Estratégico – Plan Anual de Adquisiciones (PAA), 2023 -2025

Históricamente, los recursos asignados a la categoría Mantenimiento de bienes inmuebles por adhesión se han destinado principalmente a la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, así como a adecuaciones de infraestructura. Entre estas se incluyen el mantenimiento y modernización de ascensores, el suministro, instalación y mantenimiento de la red contra incendio, el mantenimiento del sistema de aire acondicionado y de los sistemas hídricos, entre otros.

En el año 2023, la categoría registró una inversión aproximada de $1.56 mil millones, se evidencia una disminución en la inversión, asociada principalmente a la finalización del cuatrienio de la administración 2020–2023, lo cual implicó una menor programación de nuevas iniciativas. Los recursos ejecutados durante este periodo se destinaron principalmente a mantenimientos recurrentes, tales como el sistema de aire acondicionado y el mantenimiento y renovación de ascensores.

En 2024 se observa un incremento en la inversión, ampliando el alcance hacia la modernización de ascensores, así como actividades de mantenimiento, conservación y restauración de bienes de interés cultural, entre otros frentes de intervención.

Finalmente, para 2025 se proyectó un nuevo incremento en la inversión, asociado a la consolidación y ejecución de las necesidades identificadas en el Plan Anual de Adquisiciones. Este comportamiento responde a que corresponde al año de mayor concentración de ejecución dentro del ciclo administrativo, destinándose principalmente a mantenimiento de redes y sistemas.

Gráfico. Número de contratos por modalidad
Categoría Mantenimiento de Bienes Inmuebles por Adhesión 2025



Modalidad de Contratación	Valor Total Contrato por Modalidad	Participación de la modalidad de contratación en la categoría
Contratación directa	$ 7.227.028.098	91.66%
Selección Abreviada	$ 657.609.677	8.34%
Total general	**$ 7.884.637.775**	**100%**

Fuente: Elaboración Unidad de Abastecimiento Estratégico – Plan Anual de Adquisiciones (PAA), 2025 (24/03/2026)

Se puede evidenciar que la modalidad que presenta mayor contratación para la categoría de mantenimiento de bienes inmuebles por adhesión es Contratación Directa, con un porcentaje de 91.66%, siendo la modalidad de mayor destinación de recursos.

Tabla. Valor contratos categorías Distrito de Medellín 2025.

Categoría	Valor Final contrato	% Participación Valor contratos	Número de Contratos	% Participación Cuenta contratos
Ejecución De Proyectos	$1.597.514.284.690	24,86%	141	9,53%
Bienes Y Servicios De Oficina	$632.616.875.814	9,85%	102	6,90%
Servicios De Construcción	$587.379.487.636	9,14%	22	1,49%
Servicios Educativos	$570.307.514.487	8,88%	132	8,92%
Servicios De Alimentación	$417.986.989.972	6,51%	11	0,74%
Servicios De Salud	$373.269.484.814	5,81%	37	2,50%
Servicios Públicos	$366.477.721.226	5,70%	10	0,68%
Ciencia, Tecnología e Innovación	$365.929.079.137	5,69%	108	7,30%
Servicios Sociales	$312.048.327.379	4,86%	51	3,45%
Servicios De Mantenimiento De Obras Civiles	$276.645.685.137	4,31%	23	1,56%
Gestión Medioambiental	$195.709.007.648	3,05%	18	1,22%
Eventos, Actividades Y Mercadeo	$161.144.433.582	2,51%	47	3,18%
Vehículos	$112.108.844.627	1,74%	27	1,83%
Servicios De Transporte	$93.231.787.479	1,45%	9	0,61%
Servicios Culturales Y Becas	$92.228.730.140	1,44%	59	3,99%
Servicios Profesionales	$91.854.192.773	1,43%	548	37,05%
Servicios De Consultoría	$72.719.321.950	1,13%	39	2,64%
Desarrollo Económico	$41.527.919.151	0,65%	24	1,62%
Servicios Inmobiliarios	$27.708.687.512	0,43%	47	3,18%
Comunicación Masiva	$25.865.402.664	0,40%	9	0,61%
Mantenimiento De Bienes Inmuebles Por Adhesión	$7.884.637.775	0,12%	11	0,74%
Servicios De Seguridad	$3.327.084.607	0,05%	4	0,27%
Total	**$6.425.485.500.200**	**100,00%**	**1479**	**100,00%**

Fuente Elaboración Unidad de Abastecimiento Estratégico – Plan Anual de Adquisiciones (PAA), 2025, (24/03/2026)

¿El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

Desde la construcción e instalación de los elevadores, el Distrito de Medellín viene contratando estos servicios con OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS, estos se han realizado por contratación directa y la cuantía ha dependido de los plazos y cantidad de equipos intervenidos

Se presenta tabla con los últimos cinco contratos ejecutados.

Tabla 2. Adquisiciones históricas Distrito de Medellín

AÑO	2021	2022	2023	2024	2025
CONTRATO	4600090122	4600096047	4600097864	4600101847	4600105394
OBJETO	Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS	Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca	Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS	Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS	Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores marca OTIS
VALOR	$ 203.953.810	$ 159.736.070	$ 329.254.512	$490.091.766	$365.514.787
PLAZO	Ocho (11) meses y Quince (15) días	Sesenta y un (61) días	Nueve (9) meses	Trece (13) meses y veintidós (22) días	Once (11) meses

¿La necesidad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Se han llevado a cabo los contratos sin ninguna dificultad en el aspecto económico, cuando se ha requerido se han ampliado, o se han adicionado sin ningún inconveniente. Adicional no se han realizado durante la ejecución de los contratos mencionados requerimientos por parte del supervisor designado de la entidad al contratista.

¿Cuál es el valor del contrato y la estructura del contrato?

Para establecer el valor estimado del presupuesto oficial, se tuvo como base la propuesta técnica y económica presentada por OTIS Elevator Company Colombia SAS, la cual presenta los costos de mantenimiento incrementando a los valores unitarios del año 2025 el IPC del 5,1% aplicado a cada uno de los ítems que hizo parte del contrato No. 4600105394 de 2025, es decir, se aplica este incremento a todos los ítems del presente proceso, a excepción del elevador de la Secretaría de Participación Ciudadana 8592, el cual fue instalada en la presente vigencia por parte de dicha Secretaría y requiere iniciar los respectivos mantenimientos preventivos periódicos y al ítem de componente de repuestos, estos valores fueron determinados por la empresa OTIS Elevator Company Colombia SAS y su cálculo hace parte de la política de privacidad y confidencialidad de la compañía por ser el core de su negocio.

Distribución Componente De Repuestos	**Valor**
Suministros y servicios	$226.000.860
Inclusión Social	$7.082.455
Participación Ciudadana	$7309575
Total	**$222.510.730**

En la oferta económica se solicitó al proveedor presentar en el costo, el valor del mantenimiento preventivo y correctivo por evento de mantenimiento, incluido materiales y herramientas.

Ver Anexos:
Anexo Propuesta Técnica y Económica Otis.
Anexo Rutinas De Mantenimiento Preventivo POE.
Anexo descripción de rutinas Otis.

El valor del contrato a celebrar es de DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M.L **$222.510.730** que comprende el valor de mantenimientos preventivos y correctivos y un componente de repuestos destinada a repuestos (ver especificaciones técnicas en el anexo estudio previo), dicho contrato es una contratación directa por no pluralidad de oferentes en el cual la estructura de pagos es parcial mes vencido de los mantenimientos realizados de acuerdo a la oferta presentada por OTIS.

Ver Anexos:
Anexo Presupuesto Oficial.

Tabla. Adquisiciones previas de otras entidades estatales y otros consumidores del bien o servicios

Año	Modalidad	Entidad	Objeto	Proveedor	Valor contrato	Número contrato
2025	Contratación directa	INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO	MANTENIMIENTO ASCENSORES SHINDLER	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	95.442.398	DJUR 05 DE 2025
2025	Contratación directa	SENA DIRECCION GENERAL	MANTENIMIENTO ASCENSORES	MITSUBISHI ELECTRIC DE COLOMBIA LTDA	111.796.109	CD-DG-DAF-002-2025
2024	Contratación directa	ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ	MANTENIMIENTO ASCENSORES OTIS 2024	OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS	164.930.760	SGA-CD-1037-2024
2024	Contratación directa	Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali	MANTENIMIENTO ASCENSORES MARCA OTIS	OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS	180.000.000	CD-2024-11
2023	Contratación directa	SENA REGIONAL ATLANTICO	MANTENIMIENTO ASCENSORES ASCONOR	ASCENSORES COSTA NORTE ASCONOR LTDA	3.681.040	CD-ATL-0012-2023

Analizando el histórico de los contratos de otras entidades afines a este proceso se tienen los siguientes datos:

- La modalidad más usada es la contratación directa por no modalidad de oferentes

- Si existen contratos muy similares en objeto, pero muy divergentes en valor al proceso analizado.

4. El tipo de remuneración recomendada para la prestación del servicio o entrega del bien y el motivo por el cual se escoge desde la economía, la eficiencia y la eficacia, es decir, si se pacta como valor mensual fijo; un valor por hora trabajada con un tope en el número de horas mensuales y totales; cuota Litis o una combinación de las anteriores.

Los pagos se realizarán de forma mensual, mes vencido, de acuerdo al calendario contable establecido por el Distrito Especial de Ciencia y Tecnología de Medellín y mediante CONFIS expedido para el mes de diciembre de cada vigencia y una vez culminadas cada una de las rutinas de mantenimientos de acuerdo a la oferta presentada por OTIS y de acuerdo a las cantidades de mantenimiento efectivamente realizados, verificados y recibidos a satisfacción por el supervisor designado para el contrato. Los mantenimientos que no cumplan con las características previamente descritas no podrán ser incluidos, ni cobrados en la factura del correspondiente mes.

Para el suministro e instalación de elementos donde aplique la utilización del componente de repuestos (ver especificaciones técnicas en el anexo estudio previo), así como componentes estéticos, estos se aprueban, previo informe presentado por OTIS de la intervención requerida y presentación de la cotización de la actividad a la supervisión del contrato. Dicha cotización será presentada por OTIS. Este pago se realizará en el momento que se requiera, por lo tanto, su disponibilidad deberá estar durante toda la ejecución del contrato y hasta consumir el valor del componente de repuestos

DISTRIBUCIÓN DE PAGOS:

Pago	Valor	Descripción
Pago No 1	$74.170.243	Mantenimiento Rutina 1 a ejecutar en septiembre de 2026 y valor del componente de repuestos
Pago No 2	$74.170.243	Mantenimiento Rutina 2 a ejecutar en octubre de 2026 y valor del componente de repuestos
Pago No 3	$74.170.243	Mantenimiento Rutina 3 y 4 a ejecutar en noviembre y diciembre de 2026 y valor del componente de repuestos
Total	**$222.510.730**	

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

DISTRIBUCIÓN PARA CADA PAGO DE LA DEL COMPONENTE DE REPUESTOS - USO

El del componente de repuestos se utiliza en los casos de elementos que no hacen parte de los anteriormente mencionados o porque se trata de reposiciones o reparaciones de características estéticas, mejoramiento del servicio o derivadas del uso indebido de los equipos, negligencia, sobrecargas o daños intencionales no imputables a OTIS; también aplica para los casos donde el hecho generador de la falla sean casos fortuitos como, huelga, temblor, huracán, problemas causados por actos de vandalismo, filtraciones de agua, sobrecarga de los equipos, suministro de energía eléctrica, defectuosa construcción civil del inmueble, incendios dentro del inmueble, piezas o trabajos defectuosos realizados por personal ajeno a OTIS.

En caso de ser necesaria la instalación de los mismos estos serán previamente avalados por el supervisor designado del contrato:

Para el suministro e instalación de elementos donde aplique la utilización del componente de repuestos (ver especificaciones técnicas en el anexo estudio previo), así como componentes estéticos, estos se aprueban, previo informe presentado por OTIS de la intervención requerida y presentación de la cotización de la actividad a la supervisión del contrato. Dicha cotización será presentada por OTIS. Este pago se realizará en el momento que se requiera, por lo tanto, su disponibilidad deberá estar durante toda la ejecución del contrato y hasta consumir el valor del componente de repuestos.

5. Acuerdo 016 de 2020, el cual se creó con la finalidad de dar lineamientos en materia de Compras Públicas Innovadoras, Sostenibles y Socialmente Responsables para la Distrito Especial de ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín como para su Conglomerado Público.

En este ítem se debe verificar con referencia al objeto del contrato y su alcance la posibilidad de incluir algunos de los criterios en cumplimiento del Acuerdo 016 de 2020 en las siguientes líneas:

Criterios de sostenibilidad para la adquisición de bienes, obras y servicios, considerando su ciclo de vida y alineando dicha estrategia con el Sistema de Gestión Ambiental Institucional de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Criterios que promuevan la innovación para la adquisición de bienes y servicios, alineando dicha estrategia a la creación y desarrollo de ideas en la contratación pública

Criterios socialmente responsables para la adquisición de bienes, obras y servicios en el Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación y su conglomerado, alineando dicha

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

estrategia con la inclusión de población de especial protección constitucional en la contratación pública.

Los criterios definidos pueden consultarse en los anexos del Decreto 310 de 2022 reglamentario del Acuerdo:
Anexo 3.Modelo de Compras Públicas Sostenibles
Anexo 4.Modelo de Compras Públicas Innovadoras
Anexo 5.Modelo de Compras Públicas Socialmente responsables

¿En el presente proceso es posible la inclusión de alguno de los criterios ya definidos?

SI ____ NO __X__

Los criterios establecidos en el Decreto 310 de 2022 no son aplicables para el presente proceso toda vez que en ninguno de sus criterios y anexos dados la especificidad del servicio y sus requerimientos permite su aplicación.

Oscar Dario Arteaga Toro
Técnico

Yury Marcela Gomez Garcia
Logístico

Tahyra Manuela Usuga López
Abogado

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia