

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO MANTENIMIENTO DE INMUEBLES 2026	*20262000074473* Radicado: 20262000074473 Fecha: 10-08-2026
---	--

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 “La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo”. A continuación, se presenta el estudio de sector económico para la ejecución y cumplimiento del siguiente proceso:

OBJETO:

“PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y/O CORRECTIVO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O TENENCIA DE LA ENTIDAD.”

MODALIDAD:

Selección Abreviada Menor Cuantía

1. ASPECTOS GENERALES ECONÓMICOS

1.1 Caracterización del Servicio específico a contratar

Para el análisis económico se tomará como referencia el sector de las empresas que desarrollan actividades de **Mantenimiento y reparación** en Colombia. El sector en específico es una parte fundamental de la economía, ya que soporta industrias clave como la manufactura, minería, construcción, agricultura y transporte. Algunas de sus características más relevantes son:

1. Amplia cobertura de sectores industriales

- Este sector da soporte a una variedad de industrias, lo que incluye maquinaria para la construcción, equipos agrícolas, vehículos industriales, equipos de minería y maquinaria manufacturera.
- También abarca desde el mantenimiento preventivo hasta la reparación especializada de equipos altamente técnicos, como maquinaria pesada y equipos electrónicos.

2. Alta demanda en sectores productivos clave

- La minería, la construcción y la agricultura son algunos de los sectores que generan una demanda constante de servicios de mantenimiento y reparación, debido a que dependen de maquinaria pesada que necesita mantenimiento frecuente para evitar fallos costosos.
- En la industria de manufactura, la maquinaria debe mantenerse en condiciones óptimas para minimizar los tiempos de inactividad.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

3. Mano de obra calificada

- Requiere de personal altamente capacitado en ingeniería mecánica, electromecánica, electrónica e ingeniería de procesos.
- Los trabajadores deben poseer habilidades especializadas en el manejo de maquinaria compleja, así como en técnicas de diagnóstico avanzado.

4. Tendencia a la modernización y automatización

- El sector ha comenzado a integrar herramientas tecnológicas avanzadas como el mantenimiento predictivo basado en sensores IoT (Internet de las Cosas) y análisis de datos, lo que permite detectar posibles fallos antes de que ocurran.
- La automatización y el uso de inteligencia artificial también están empezando a tener un papel relevante en la mejora de los tiempos de reparación y la eficiencia operativa.

5. Normativas de seguridad y medio ambiente

- Debido a la naturaleza del trabajo y el tipo de maquinaria manejada, el sector está fuertemente regulado en términos de seguridad laboral. Los trabajadores deben cumplir con normativas como las establecidas por el Ministerio de Trabajo y la normativa de seguridad industrial.
- En muchos casos, el mantenimiento debe cumplir con regulaciones ambientales, especialmente en sectores como la minería y la industria química, donde el mal manejo de equipos puede generar daños ecológicos.

6. Empresas locales y multinacionales

- Existen tanto pequeñas y medianas empresas locales especializadas en el mantenimiento de maquinaria, como grandes compañías multinacionales que ofrecen servicios de mantenimiento integral.
- Las empresas multinacionales suelen ofrecer paquetes de servicio y garantías para la maquinaria que fabrican o venden.

7. Retos del sector

- Uno de los principales desafíos es el alto costo de las piezas de repuesto, que muchas veces deben ser importadas, lo que encarece los servicios.
- También existe una competencia fuerte en el sector, que se traduce en la necesidad de innovación constante para mejorar la calidad del servicio y reducir los costos operativos.

1.2 Materias Primas incluidos dentro del sector

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

El sector de suministro de **Mantenimiento y reparación** utiliza una amplia variedad de **materias primas** para la fabricación y distribución de productos y servicios según el tipo de maquinaria o equipo que se esté manteniendo o reparando.

1. Metales y aleaciones

- Acero: El acero es una de las materias primas más comunes, utilizado para fabricar y reparar piezas estructurales, como ejes, rodamientos, y otras partes mecánicas sometidas a esfuerzos y cargas pesadas.
- Aluminio: Utilizado en piezas más ligeras que requieren resistencia a la corrosión o a las temperaturas, como en maquinaria agrícola o de transporte.
- Cobre y bronce: Son esenciales en componentes eléctricos, como motores y cables, además de ser usados en piezas móviles como cojinetes y partes de válvulas.
- Titanio: En equipos y maquinaria de alta precisión o expuestos a condiciones extremas, por su ligereza y resistencia.

2. Lubricantes y aceites

- Aceites lubricantes: Se utilizan para el mantenimiento de motores y piezas móviles, reduciendo la fricción y el desgaste.
- Grasas industriales: Son utilizadas para proteger rodamientos y otras piezas en movimiento, especialmente en maquinaria pesada.
- Fluidos hidráulicos: Utilizados en sistemas hidráulicos de maquinaria pesada para transmisión de fuerza.

3. Sellos y juntas

- Caucho y elastómeros: Son utilizados en juntas y sellos para evitar fugas de fluidos y mantener la estanqueidad en sistemas de maquinaria.
- Plásticos de ingeniería: Como el teflón y otros polímeros, utilizados en partes que requieren alta resistencia al desgaste o bajas fricciones.

4. Componentes eléctricos y electrónicos

- Cables eléctricos: Fabricados con cobre o aluminio, esenciales para sistemas eléctricos y electrónicos en maquinaria moderna.
- Sistemas de control y sensores: Los equipos más avanzados utilizan componentes electrónicos, desde tarjetas electrónicas hasta sensores de precisión para monitorear el rendimiento de la maquinaria.
- Baterías y acumuladores: Especialmente en maquinaria que requiere sistemas de arranque eléctrico o de almacenamiento de energía.

5. Piezas de repuesto y componentes mecánicos

- Rodamientos: Piezas esenciales que permiten el movimiento suave de partes giratorias, fabricados generalmente con acero de alta precisión.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

- Correas y cadenas: Utilizadas en sistemas de transmisión, que pueden estar hechas de caucho, plástico o metal.
- Engranajes y poleas: Generalmente fabricados en acero o aleaciones de alta resistencia, esenciales para la transmisión de fuerza.

6. Pinturas, recubrimientos y protectores anticorrosión

- Pinturas industriales: Utilizadas para recubrir maquinaria y protegerla del desgaste y la corrosión.
- Recubrimientos anticorrosivos: Como el galvanizado o recubrimientos de polímeros, esenciales para equipos que operan en entornos corrosivos o exteriores.
- Tratamientos térmicos y de superficie: Para mejorar la durabilidad y resistencia de las piezas a la abrasión y al desgaste.

7. Soldaduras y adhesivos industriales

- Soldaduras: Varillas de acero, aluminio o bronce para reparaciones estructurales o de piezas metálicas.
- Adhesivos industriales: Utilizados en la reparación de piezas plásticas o compuestas, así como en fijaciones no mecánicas.

8. Materiales abrasivos y de corte

- Discos y brocas: Para cortar, taladrar o dar forma a componentes durante los procesos de reparación.
- Papel de lija y materiales abrasivos: Utilizados en el acabado y preparación de superficies.

9. Piezas y componentes de alta precisión

- En maquinaria de alta complejidad (como la de sectores aeroespacial o médico), se requieren piezas mecanizadas de precisión, fabricadas con tolerancias muy estrictas, utilizando materiales como cerámicas técnicas, compuestos avanzados y metales de alta especificación.

1.3 Agentes que componen el sector

El sector está compuesto por una serie de agentes que interactúan entre sí y juegan roles clave en la cadena de valor, desde la producción de materias primas hasta la venta al consumidor final. Estos agentes pueden clasificarse en diferentes categorías según su función en la cadena de suministro. A continuación se da una visión general de los actores principales:

a. Proveedores de materias primas

- Productores locales e internacionales: Son las empresas o industrias que proporcionan las materias primas esenciales para la fabricación de productos de ferretería, como metales, plásticos, madera, productos químicos, entre otros. Estos pueden ser productores locales o proveedores internacionales que importan productos.
- Proveedores de productos semiacabados: Empresas que suministran materiales que ya han sido procesados en algún grado (por ejemplo, tuberías de PVC ya fabricadas, perfiles de aluminio, etc.).

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

b. Fabricantes y productores

- Fabricantes locales: Son las empresas que producen directamente los insumos de ferretería, ya sea en grandes volúmenes o de forma más especializada. Pueden fabricar herramientas, materiales de construcción, accesorios de plomería, electricidad, entre otros.
- Fabricantes de herramientas y equipos: Empresas especializadas en la producción de herramientas manuales (martillos, destornilladores, llaves) y herramientas eléctricas (taladros, sierras, lijadoras).
- Fabricantes de productos de plomería y electricidad: Estos productores fabrican tuberías, conexiones, válvulas, interruptores, cables, enchufes y demás productos relacionados con instalaciones hidráulicas y eléctricas.
- Fabricantes de accesorios de ferretería: Incluyen empresas que producen artículos pequeños como tornillos, tuercas, clavos, bisagras, candados, cerraduras, etc.

c. Distribuidores mayoristas

- Distribuidores mayoristas: Estos actores compran productos en grandes cantidades de los fabricantes y los distribuyen a minoristas y ferreterías. Los mayoristas pueden ser empresas especializadas en ferretería o grandes proveedores de materiales de construcción que tienen una sección dedicada a ferretería.
- Importadores: Muchos productos de ferretería en Colombia son importados de países como China, Estados Unidos, Alemania, Brasil, y otros. Los importadores son intermediarios clave que traen productos del exterior y los distribuyen en el mercado local.

d. Minoristas y ferreterías

- Ferreterías independientes: Son negocios pequeños y medianos que venden productos de ferretería a nivel local. Pueden estar enfocadas en un nicho, como la plomería, herramientas para carpintería, o productos para el hogar. Aunque muchas de estas ferreterías siguen operando en tiendas físicas, algunas también están adoptando ventas en línea.
- Cadenas de ferreterías grandes: Entre las más destacadas están Homecenter, Sodimac, Easy, Ferrecentro, y Construrama, que tienen una amplia red de tiendas en varias ciudades del país. Estas cadenas ofrecen una gran variedad de productos en categorías como construcción, remodelación, jardinería, plomería, electricidad, y más.
- Distribuidores en línea y plataformas de e-commerce: Aunque el canal físico sigue siendo el predominante, el comercio electrónico está ganando espacio. Plataformas como Mercado Libre, Linio y otros sitios de e-commerce han facilitado el acceso a productos de ferretería de una manera cómoda y rápida.

e. Clientes finales

- Consumidores particulares (DIY): Muchas personas compran productos de ferretería para hacer mejoras en sus hogares o realizar proyectos de bricolaje. La tendencia de "hazlo tú mismo" (DIY) ha crecido, impulsada por la disponibilidad de tutoriales en línea y la mayor accesibilidad a productos básicos de ferretería.
- Profesionales de la construcción: Constructores, albañiles, plomeros, electricistas, carpinteros y otros trabajadores especializados en construcción y remodelación compran insumos de ferretería en

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

grandes cantidades para sus proyectos. Estos profesionales suelen tener un vínculo más directo con distribuidores mayoristas o ferreterías especializadas en grandes volúmenes.

- Empresas constructoras y de mantenimiento: Las grandes constructoras y compañías dedicadas al mantenimiento industrial o comercial son consumidores regulares de insumos de ferretería, ya que necesitan materiales y herramientas para obras de gran envergadura y mantenimiento de instalaciones.

f. Servicios complementarios

- Empresas de transporte y logística: Juegan un papel crucial en la cadena de suministro, ya que aseguran la distribución de productos desde los fabricantes o distribuidores hasta los minoristas y consumidores finales. El transporte y la logística son esenciales para mantener los tiempos de entrega y los costos bajos.
- Proveedores de soluciones tecnológicas (e-commerce y software): Las empresas que proveen soluciones digitales y sistemas de gestión para ferreterías están ayudando a mejorar la eficiencia y la experiencia de compra, facilitando plataformas en línea y sistemas de gestión de inventarios.

g. Entidades gubernamentales y reguladoras

- Normas y regulaciones: El gobierno de Colombia regula el sector mediante entidades como el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la Superintendencia de Industria y Comercio y el Instituto Nacional de Metrología. Estas entidades velan por la calidad, la seguridad y la competencia dentro del sector de ferreterías, así como por las normativas ambientales.
- Proyectos de vivienda de interés social (VIS) y VIP: El gobierno también juega un papel importante como cliente al impulsar proyectos de construcción masiva, como viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), que son grandes motores de la demanda de insumos de ferretería.

h. Asociaciones gremiales y comerciales: Las siguientes son las principales asociaciones o gremios a los que podría pertenecer (pero no estar limitado a) el sector de **mantenimiento y reparación** en el país:

- ANDI (Asociación Nacional de Empresarios de Colombia)
- ACOLGEN (Asociación Colombiana de Generadores de Energía Eléctrica)
- Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI)
- Fenalco (Federación Nacional de Comerciantes)
- ACIEM (Asociación Colombiana de Ingenieros)
- Fedemetal (Federación Nacional de Productores de Metales Preciosos y Metalmecánicos)
- ASME Colombia (American Society of Mechanical Engineers)
- Sociedad Colombiana de Ingenieros (SCI)

1.4 Análisis Macroeconómico

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

La actividad del proceso que proyecta este estudio del sector hace parte del **sector terciario o de servicios** de la economía Colombia, el cual incluye todas aquellas actividades que se relacionan con la provisión de bienes y servicios a un consumidor.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades nacionales que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía; como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, servicios empresariales, los mantenimientos técnicos, entre otros.

De acuerdo a las divisiones clásicas de la economía, los sectores económicos en el país se dividen en tres grandes sectores:

1. **Primario (Agrícola)**
2. **Secundario (Industrial)**
3. **Terciario (Prestación de servicios)**

Sin embargo, los sectores también tienen clasificación dependiendo del tipo de la actividad económica en la que se desenvuelvan.

- a. **Sector agropecuario:** Corresponde al sector primario.
- b. **Sector de servicios:** Corresponde al sector terciario.
- c. **Sector industrial:** Corresponde al sector secundario.
- d. **Sector de transporte:** Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.
- e. **Sector de comercio:** Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional.
- f. **Sector financiero:** En este sector se incluyen todas aquellas organizaciones relacionadas con actividades bancarias y financieras, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, fiduciarias, etc.
- g. **Sector de la construcción:** En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.
- h. **Sector minero y energético:** Se incluyen en él todas las empresas que se relacionan con la actividad minera y energética de cualquier tipo (extracción de carbón, esmeraldas, gas y petróleo; empresas generadoras de energía; etc.).
- i. **Sector solidario:** En este sector se incluyen las cooperativas, las cajas de compensación familiar, las empresas solidarias de salud, entre otras.
- j. **Sector de comunicaciones:** En este sector se incluyen todas las empresas y organizaciones relacionadas con los medios de comunicación como (telefonía fija y celular, empresas de publicidad, periódicos, editoriales, etc.)

Lo que podría enmarcar a este objeto dentro del **sector terciario, dentro del subsector de servicios**. Unos ejemplos típicos de este sector comprenden los servicios que corresponden a el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, o en este caso, los **servicios de reparación y mantenimiento**.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Según el DANE, los servicios son: el conjunto de actividades desarrolladas por las unidades económicas, encaminadas a generar y poner a disposición de las personas, los hogares o las empresas una amplia gama de servicios cada vez que estos sean demandados y sobre los cuales no recaen derechos de propiedad por parte del usuario.

Es importante tener en cuenta dos aspectos sobre los servicios. Primero, los servicios no son susceptibles de ser almacenados ni transportados y, en consecuencia, no pueden ser transados en forma independiente de su producción. Segundo no existe un traslado de la propiedad del producto; se vende por parte del productor y se compra por parte del consumidor un derecho al uso del servicio, cada vez que éste sea requerido.

El sector de servicios o sector terciario se compone de las áreas “suaves” de la economía tales como seguros, turismo, actividades bancarias, venta al por menor y educación, restaurantes, franquicias, industrias incluyendo la industria de grabación, música, radio, televisión y cine Informática y tecnología, transporte, cuidados personales y de salud servicios de consultoría jurídica, de inversión y asesoramiento jurídico. Subdividiendo dichas actividades en las áreas de la economía dependiendo de la actividad económica, podríamos clasificar las categorías anteriores dentro de los siguientes grandes subgrupos:

- **Servicios a las empresas:** Provisión de experiencia especializada relacionada con el conocimiento (Jurídicos, médicos, etc.); consultoría en instalación de equipo, procesamiento de datos y de bases de datos; investigación en ciencias naturales, sociales y humanidades; transferencia temporal o definitiva de bienes raíces o propiedades; arrendamiento de medios de transporte sin tripulación; y apoyo a las empresas en diferentes áreas (Publicidad, pesca, minería, energía, limpieza de edificios).
- **Servicios de telecomunicaciones:** Suministro de información a través de correos, líneas telefónicas, Transmisión de datos y otros.
- **Construcción y servicios conexos de ingeniería:** Suministro de asesoría en la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil.
- **Distribución:** Venta de bienes.
- **Educación:** Suministro de enseñanza, capacitación entrenamiento e instrucción.
- **Medio Ambiente:** Consultoría en la administración diaria de empresas dedicadas al saneamiento ambiental.
- **Financiero:** Facilidad en transacciones financieras, incluyendo las relacionadas con manejo de riesgo.
- **Servicios Audiovisuales:** Recolección y distribución de información visual, auditiva o escrita (películas, grabaciones, libros, etc.).
- **Turismo:** Suministro de alojamiento, servicios de alimentación y organización de viajes.
- **Entretenimiento y servicios deportivos:** Suministro de entretenimiento.
- **Transporte:** Movimiento y desplazamiento de bienes.

1.5 Comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) Colombiano.

La última información de referencia sobre el Producto Interno Bruto (el conjunto de los bienes y servicios producidos en el rango de tiempo deseado) del país es suministrada por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), y los boletines respectivos son evaluados y revelados al público por medio de información

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

recolectada por trimestres o cuartos de año. La información correspondiente al último boletín, el **primer** trimestre de **2026**, sustentada en este estudio del sector, refleja que hay recuperación frente a 2024, pero el ritmo es débil y desacelerado al cierre del año.

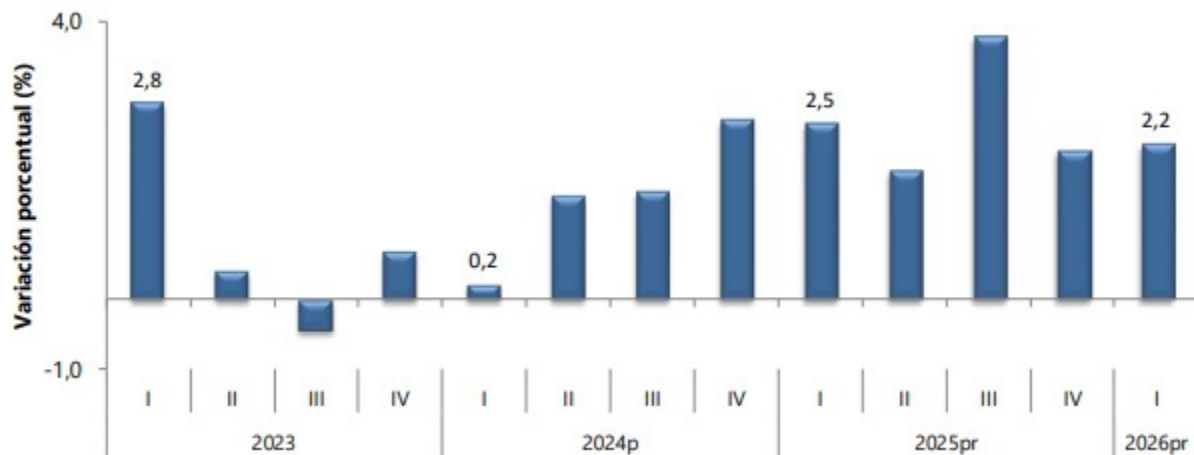


Figura 1. Tasa de Crecimiento del PIB por años. Fuente: DANE.

El boletín muestra que la economía colombiana creció **2,2%** en términos reales durante el primer trimestre de 2026 frente al mismo período de 2025, manteniendo una senda de expansión moderada pero todavía distante de las tasas observadas en ciclos de mayor dinamismo económico. El crecimiento estuvo impulsado principalmente por la administración pública, educación y salud, que crecieron 5,7% y aportaron 0,9 puntos porcentuales al PIB, seguidos por el comercio, transporte, almacenamiento y servicios de comida con un crecimiento de 2,9% y una contribución de 0,6 puntos porcentuales. También sobresalió la recuperación de la industria manufacturera, que avanzó 2,9%. Por el contrario, **la construcción cayó 5,4% (indicador que afecta a este estudio del sector)**, convirtiéndose en el principal lastre de la economía, mientras que la agricultura retrocedió 1,4% y la minería disminuyó 0,1%.

Desde el enfoque del gasto, el crecimiento estuvo sostenido principalmente por el consumo. El gasto de consumo final aumentó 3,4%, mientras que la **formación bruta de capital cayó 3,0%**, lo que indica que la inversión continúa siendo uno de los puntos débiles de la economía colombiana. Particularmente llamativo es el crecimiento de 7,8% del gasto de consumo del gobierno general, muy por encima del crecimiento de 2,7% del consumo de los hogares. Esto sugiere que una parte importante de la expansión económica provino del gasto público corriente más que de una aceleración de la inversión privada o de aumentos significativos de productividad. Las exportaciones crecieron 3,5%, pero las importaciones también aumentaron 3,5%, limitando el aporte neto del sector externo al crecimiento.

Al comparar estos resultados con el comportamiento tradicional del gasto gubernamental en Colombia, se observa un patrón conocido: el sector público actuó como amortiguador del crecimiento en un momento en que la inversión privada aún muestra debilidad. Sin embargo, los resultados sugieren que una mayor proporción del gasto pudo haberse orientado hacia inversión en infraestructura y proyectos productivos en lugar de concentrarse en consumo público. La evidencia está en que la construcción continúa en terreno negativo, con una caída de 5,4%, y la edificación residencial y no residencial retrocedió 8,2%. Un mayor nivel de ejecución de obras públicas, vivienda e infraestructura regional probablemente habría generado mayores efectos multiplicadores sobre empleo, industria de materiales, transporte y comercio.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Los sectores con peor desempeño también reflejan factores que van más allá de la economía estrictamente monetaria. La caída de la minería está asociada a un entorno de menor inversión en hidrocarburos y carbón, sectores afectados durante los últimos años por la incertidumbre regulatoria, los mensajes contradictorios sobre exploración y explotación de recursos naturales y las dificultades para desarrollar nuevos proyectos extractivos. En agricultura, el desplome de 30,5% en la producción cafetera y la caída de 19,5% en pesca y acuicultura muestran la incidencia de factores climáticos y productivos. Por su parte, la construcción continúa enfrentando tasas de interés que, aunque menores que las observadas durante el pico inflacionario, siguen afectando la demanda de vivienda, además de retrasos en programas habitacionales y dificultades de ejecución en algunos proyectos públicos.

Las perspectivas para el resto de 2026 son moderadamente favorables, aunque con riesgos importantes. Los datos trimestrales muestran señales positivas en manufactura, comercio, servicios financieros y gasto de los hogares, mientras que la formación bruta de capital registró una recuperación secuencial de 5,5% frente al trimestre inmediatamente anterior, lo que podría anticipar una mejora gradual de la inversión durante el año. Sin embargo, para alcanzar tasas de crecimiento cercanas al 3% o superiores será necesario que la recuperación deje de depender principalmente del consumo y del gasto público y se traslade hacia la inversión privada, la construcción y los sectores exportadores. **La incertidumbre asociada al ciclo electoral de 2026, la situación fiscal del Gobierno Nacional, la confianza empresarial, la evolución del mercado petrolero y el comportamiento de la economía mundial** seguirán siendo factores determinantes para definir si el crecimiento logra acelerarse o permanece en niveles cercanos a los observados durante este primer trimestre.

Para proporcionar un resumen puntual de los Sectores con mejor desempeño, según el informe, se tiene que los siguientes subsectores aportan principalmente en estos porcentajes al PIB:

- Administración pública, educación y salud: 5,7%.
- Actividades artísticas y otros servicios: 3,2%.
- Comercio, transporte y alojamiento: 2,9%.
- Manufactura: 2,9%.
- Actividades financieras y seguros: 2,8%.

Así mismo, los Sectores con peor desempeño, en variación anual real, son:

- Construcción: -5,4%.
- Agricultura: -1,4%.
- Minería: -0,1%.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026 ^{PR} -I / 2025 ^{PR} -I	2026 ^{PR} -I / 2025 ^{PR} -IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	3,2	1,4
Valor agregado bruto	2,2	0,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	2,2	0,6

Fuente: DANE, PIB_T

Figura 2. PIB por actividad económica. Fuente: DANE.

En el caso específico de este estudio del sector, se puede evidenciar que el Subsector de **actividades profesionales, científicas y técnicas**, de donde se podría enmarcar al **Sector de provisión de servicios de mantenimiento** presenta un impacto positivo para el PIB con respecto al mismo periodo del año pasado de **2.2%**.

1.6 Índice de precios al consumidor (IPC)

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

La inflación, por otro lado, se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta. Esta canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares –ENPH–, que el DANE realiza cada 10 años. La última se

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

realizó entre julio de 2016 y julio de 2017 y fue publicada en 2018. El IPC sirve fundamentalmente para medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación.

Según el DANE, la canasta de bienes y servicios se agrupa en doce subgrupos, y estos subgrupos a su vez se dividen en grupos que contienen artículos relacionados a ellos disgregando cada ítem como necesario para el cálculo respectivo para el IPC, los cuales pueden ser consultables en la web de la DIAN:

- Alimentos y bebidas no alcohólicas
- Bebidas alcohólicas y tabaco
- Prendas de vestir y calzado
- Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles
- Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria de la vivienda
- Salud
- Transporte
- Información y comunicación
- Recreación y cultura
- Educación
- Restaurantes y hoteles
- Bienes y servicios diversos

Una conjunción del análisis inflacionario contra la producción interna indica un desaceleramiento en la economía por factores geopolíticos, tasas cambiarias, devaluación y reevaluación constante de las divisas frente al peso colombiano provocando inestabilidades en la moneda que derivan en una negativización de la confianza inversionista y reformas gubernamentales que afectan la incertidumbre de estabilidad económica. Estas políticas y planteamiento de continuas reformas impactan la estabilidad en la toma de decisiones e inversiones. Así mismo, la TRM (explicada más abajo) impacta directamente en aquellos insumos al consumidor que requieren de materias primas extranjeras y procesos de importación de dichos insumos para la producción interna

Para el mes de diciembre de 2025, el DANE reportó un IPC de 152.27, correspondiente a una variación porcentual (Inflación Acumulada) de **5.1% para 2025**.

El comportamiento inflacionario se sintió aún más fuerte, con la llegada de los números de enero de 2026. El IPC reportado para dicho mes se disparó casi en dos puntos con respecto al del mes anterior, presentando un valor de 154.07, correspondiente a una inflación con variación anual de 5.35% (que con respecto al periodo anterior era de 5.22%), y saltando de una inflación mensual en el periodo anterior de 0.46% hasta 1.18% en enero de 2026, y para **abril de 2026 de 3.87%** en lo corrido del año (sobrepasando el pronóstico inicial de Banrepública para finalizar el año). Esto puede ser atribuible a varios factores usuales como ajustes de precios por entrada de nueva vigencia. Sin embargo se presentó un factor determinante para que este ajuste fuera aún más pronunciado, y fue la indicativa gubernamental del **23%** en el SMMLV, lo cual provocó afectaciones económicas de manera generalizada, toda vez que fue el aumento más alto en la historia del país, y rompió toda tendencia histórica anterior. **Al momento de desarrollo de este estudio, El Consejo de Estado demandó por parte del Gobierno Nacional un reajuste y/o sustentación técnico/económica para dicha cifra, y una orden para emitir una cifra coherente que reemplace la anterior. El gobierno emitió un decreto transitorio reafirmando el SMMLV anteriormente emitido, el cual podría ser nuevamente objetado.**

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

En 2025 la economía colombiana mostró un comportamiento débil, pero ciertos bienes y servicios han sido los que más han sostenido la actividad productiva. Según el DANE, los servicios financieros, las telecomunicaciones, el comercio y en menor medida algunos rubros de servicios públicos y transporte fueron los que más aportaron positivamente al PIB, mientras que la construcción y la industria manufacturera se mantuvieron rezagadas y en caída. Frente a los pronósticos, la realidad ha sido menos favorable: el Banco de la República esperaba que el PIB creciera 1,5 % en el año, el FMI proyectaba 1,3 % y la OCDE 1,4 %, mientras que el Ministerio de Hacienda fue más optimista con una meta de 2 %, pero la economía apenas alcanzó un 0,6 % en el segundo trimestre, mostrando que la recuperación no llegó con la fuerza esperada. En materia de inflación, los analistas del Banco de la República proyectaban que en 2025 el índice rondara el 3,5 % anual, con el objetivo de acercarse a la meta de largo plazo del 3 %. Sin embargo, el IPC a julio de 2025 se mantuvo más elevado de lo previsto, en torno al 4 %, reflejando presiones de alimentos y servicios regulados, además de ajustes de tarifas y costos logísticos que no cedieron al ritmo esperado.

Algunos factores que podrían haber impulsado más la recuperación y aplanar la inflación hubiesen contemplado la aceleración de la reducción de las tasas de interés en línea con la desaceleración de precios, dinamizar la inversión pública en infraestructura para compensar la caída de la construcción, y aplicar con mayor claridad medidas de confianza empresarial que redujeran la incertidumbre regulatoria. Políticamente, las tensiones alrededor de las reformas y la percepción de inestabilidad han retrasado inversiones, mientras que en el plano social el desempleo y la informalidad limitan el consumo y reducen la capacidad de la política monetaria de estimular la demanda. A ello se suma un contexto internacional complejo, con tasas externas aún elevadas y un comercio mundial desacelerado. En conjunto, factores económicos como los altos costos de financiamiento, políticos como la incertidumbre normativa, sociales como el desempleo persistente, y externos como la volatilidad de precios de *commodities*, han impedido que la inflación se modere más rápido y que el crecimiento económico alcance los niveles que se habían anticipado para 2025/26.

Divisiones de Gasto	2025			2026	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,10	0,21	1,51	0,29
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,53	0,02	1,06	0,04
Transporte	12,93	0,49	0,07	0,81	0,11
TOTAL	100,00	0,66	0,66	0,78	0,78
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,74	0,23	0,70	0,22
Salud	1,71	0,38	0,01	0,70	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,61	0,03	0,63	0,03
Recreación y cultura	3,79	0,45	0,01	0,58	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,38	0,01	0,54	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,40	0,01	0,45	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,63	0,07	0,34	0,04
Educación	4,41	0,03	0,00	0,07	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,19	0,00	-0,05	0,00

Figura 3. Inflación por categorías. Fuente: históricos del DANE.

Según la especificidad del presente objeto contractual, los servicios de **bienes y servicios diversos**, línea dentro de las que se puede identificar dicho objeto, contribuyen al IPC en un **5.36%**, pero estos servicios solo aportan al **IPC un 0.03% de su valor**.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

1.7 Efectos de los indicadores económicos sobre el Sector Terciario

Los materiales y servicios requeridos para el objeto contractual del presente estudio del sector podrían ser clasificados dentro de la categoría “**Bienes y Servicios diversos**” dentro de la cadena de **Servicios de mantenimiento locativo**. Generalmente el análisis del IPC dentro de la economía colombiana demuestra un carácter creciente, indicando que el precio de la canasta familiar, así como de los bienes y servicios característicos de nuestra economía tienden a encarecerse con el paso de los meses a un ritmo armónico a lo largo del tiempo.

Según la serie de empalme proveída por el DANE, el IPC ha crecido **en 107.75 puntos** desde enero de 2003 hasta el último boletín presentado, indicando un crecimiento en los precios al consumidor de **~0.384 puntos** por cada mes (factor que se ha venido acelerando desde finales de 2024), diferencia que hasta hace un año difería en **~0.34 puntos**. Esto demuestra un **pronunciado encarecimiento** de precios al consumidor en una adición de **0.03 puntos** por mes, indicando una estabilización económica latente dentro del país, pero que está lejos de balancearse con respecto a las inflaciones acostumbradas en el país *prepandémicamente* entre 2-3% anual, o aún tener un índice deflacionario.

Por otro lado, analizando el efecto inflación, derivado directo del IPC, se tiene que al finalizar el 2022 se tuvo una sumatoria de 13.12% reportado para el año. Con los efectos relativos a la reactivación económica, crisis de contenedores mundial, efectos colaterales de los paros sociales contra las políticas gubernamentales y especulaciones tanto de los productos básicos de la canasta familiar, y los materiales de construcción como el acero y vidrio, se tuvo la inflación más alta del siglo y la más pronunciada desde 1999. **Aunque los años subsiguientes demostraron una inflación de 9.28% y 5.2%, los índices de 2025 demuestran una economía inestable frente a las decisiones políticas del gobierno nacional, las variaciones en las tasas de interés de los bancos y la disminución del poder adquisitivo por parte del consumidor final. Así mismo, los índices acelerados inflacionarios, que hacen que en el primer trimestre del año ya se tenga un 2.62%, hace extrapolar que los pronósticos optimistas del banco de la república de 6.5% al terminar 2026, sean lejanos a un probable 10% o más al terminar el año si la economía sigue el ritmo del primer trimestre del año.**

El consumidor final es quien finalmente asume los costos de todos los bienes y servicios y las MiPymes son las más afectadas ya que pueden dejar de ofrecer volumen y catálogo dentro de sus portafolios de servicios, debido a nuevos factores sumados a los ya anteriormente expuestos, como lo son el climático y los elevados precios de insumos importados para la fabricación y manufactura de bienes y servicios en el país. Por esto, **los servicios de mantenimiento locativo**, son parte de la economía que ha impactado positivamente al país en el año en curso.

Así mismo, el aumento en el salario mínimo para 2025, pactado por el gobierno en 21% (estabilizando el valor en **\$1'750.905** sin contar auxilio de transporte el cual llega a 2 millones de pesos) tiene un impacto directo en todo el sector de servicios. Es sabido que el aumento del salario mínimo no tiene un efecto sobre toda la población productiva del país, más los empleos formales producidos en el sector si son directamente afectados por el incremento. Esto se traduce en un traslado de costos indirectos al consumidor final lo que encarece el panorama económico, a menos que los costos de materiales disminuyan el efecto y puedan aliviar el bolsillo de los compradores.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

1.8 VOLATILIDAD DE PRECIOS EN EL SECTOR ESPECÍFICO

Los servicios de mantenimiento locativo presentan una **volatilidad de precios media a alta**, superior a la de servicios profesionales pero inferior a la de materias primas como combustibles o metales. Esta volatilidad obedece a que el costo final depende de múltiples insumos y condiciones de ejecución que pueden variar significativamente entre periodos y ubicaciones.

Uno de los factores de mayor incidencia es el precio de los materiales de construcción. Elementos como cemento, acero, tuberías, pinturas, impermeabilizantes, cables eléctricos, accesorios hidráulicos, enchapes y productos de ferretería están sujetos a variaciones derivadas de la inflación, el comportamiento del dólar, costos logísticos, disponibilidad de inventarios y condiciones del mercado internacional. Dependiendo de la especialidad del mantenimiento, los materiales pueden representar entre el 30% y el 70% del valor total del servicio.

La mano de obra también introduce variaciones relevantes. Los costos de oficiales, ayudantes, electricistas, plomeros, soldadores y técnicos especializados suelen ajustarse conforme al incremento anual del salario mínimo, los costos de seguridad social y la disponibilidad de personal calificado en cada región. En ciudades con alta actividad constructora o durante periodos de ejecución masiva de obras públicas, los costos laborales pueden aumentar por encima de la inflación general.

Adicionalmente, existen factores operativos que generan dispersión de precios entre contratos similares. Las condiciones de acceso al sitio, horarios restringidos, trabajos en altura, exigencias de seguridad industrial, necesidad de equipos especializados, transporte de materiales y disposición de residuos pueden modificar sustancialmente el costo de ejecución sin que cambie el alcance técnico principal del mantenimiento.

En Colombia, tomando como referencia índices sectoriales del DANE, el ICCV (Índice de Costos de la Construcción de Vivienda), el IPP (Índice de Precios al Productor) y el comportamiento histórico de contratos de mantenimiento, es razonable considerar una volatilidad anual típica entre 5% y 15% para mantenimientos locativos generales. Sin embargo, actividades específicas que dependan intensamente de materiales importados, sistemas eléctricos, impermeabilizaciones especializadas o componentes metálicos pueden experimentar variaciones superiores al 20% anual en periodos de alta inflación o fuertes movimientos cambiarios.

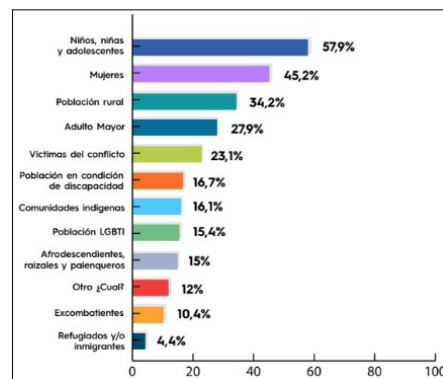
Por esta razón, suele considerarse técnicamente justificable realizar estudios de mercado como los de este proceso con vigencia limitada, o incluir cláusulas de ajuste dentro de los Estudios Previos para el impacto de la inflación y SMMLV en 2027 en caso de adicionar el proceso, ya que los costos de los insumos y mano de obra son impactados inmediatamente con la entrada de enero, ya que los precios del mantenimiento locativo no permanecen estáticos durante todo el ciclo contractual.

2. MEDIDAS AFIRMATIVAS

El objetivo de desarrollo de emprendimientos sociales por parte del gobierno ha tratado de enfocarse en la presencia de comunidades vulnerables, y contrarrestar aquellos efectos que por sus dinámicas propias pueden

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

tener oportunidades reducidas de desarrollo sobre las mismas, lo cual puede transformarse en oportunidades reales de participación aprovechando la ausencia de otros actores que usualmente abundan en locaciones donde las oportunidades están enfocadas hacia otros grupos poblacionales más favorecidos. Según el informe de RECON¹ (organización sin ánimo de lucro que busca la identificación de iniciativas de emprendimiento social para el desarrollo en Colombia, con el propósito de promoverlas, visibilizarlas y fortalecerlas para hacerlas sostenibles), los emprendimientos sociales favorecen a poblaciones con condiciones vulnerables de la siguiente manera:



Beneficiarios directos de

Emprendimientos Sociales.²

El emprendimiento que está enfocado hacia la niñez y la adolescencia se enfoca principalmente en el sector educación y su cubrimiento a esta población específica. Los demás sectores poblacionales sustentados por la gráfica involucran tanto población beneficiada, como población participante de los emprendimientos como estadística general.



Tasas de desempleo y vulnerabilidad laboral según grupo poblacional.³

Si entendemos la gráfica anterior y revisamos los niveles de desempleo por poblaciones vulnerables e inclusivas, podemos caracterizar su participación dentro de las mismas comparada con las tablas de conformación de MiPymes en el país que asciende según el informe de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con corte a Diciembre de 2022, “Las MiPymes representan el 99,3 % de las empresas renovadas y las micro y

¹ Radiografía del Emprendimiento Social en Colombia Informe 2020

² Radiografía del Emprendimiento Social en Colombia Informe 2020

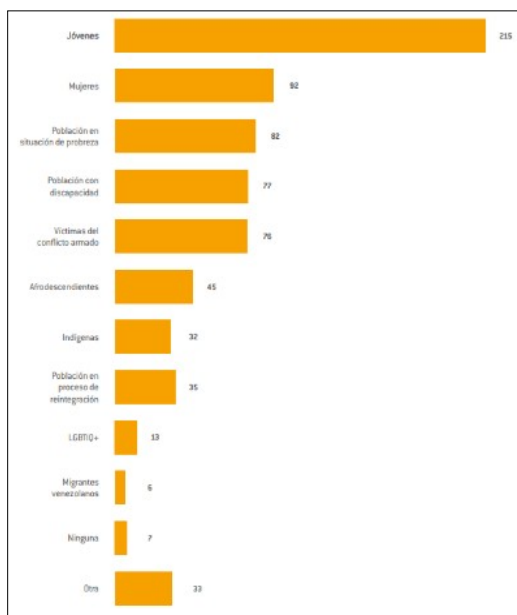
³ Informe de Empleo Nacional Inclusivo Noviembre 2022, ANDI.
V3-20-05-2020

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

pequeñas el 97,7 %" dentro del tejido empresarial en el país. Lo que indica que un 33.4% de los trabajadores formales están laborando dentro de lo que se consideran como MiPymes en el país. Haciendo una aproximación con el censo poblacional, y según la guía para la promoción de empleo inclusivo de la ANDI (Datos de 2018), tenemos que de grupos vulnerables en Colombia están conformados de la siguiente manera:

- Jóvenes: 12.6 Millones de personas (25.9% de la población).
- Personas con discapacidad: 3 Millones de personas (6.3% de la población).
- Mujeres: 24.6 Millones de personas (50.5% de la población).
- Víctimas del conflicto armado: 8.2 Millones de personas (16.8% de la población).
- Personas en proceso de reintegración: 49354 personas (0.1% de la población).
- Población en condición de pobreza: 13.5 Millones de personas (28% de la población).
- Población afrodescendiente: 5.7 Millones de personas (11.7% de la población).

**Tasas de Distribución de las iniciativas de empleo inclusivo según grupo poblacional objetivo. Total Nacional
Fundación Corona, 2019.**



2.1 MIPYMES

Proveniente de la Secretaría General del MinTIC⁴, de los lineamientos en materia de contratación y específicamente en la realización de estudios del sector, se reza que:

⁴ https://normograma.mintic.gov.co/MINTIC/docs/circular_mintic_0011_2022.htm
V3-20-05-2020

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

“El numeral 1 del artículo 12 de la Ley 590 de 2000, modificada por el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020, ordena que la entidad debe verificar en el estudio del sector, la posibilidad de prestar ese bien o servicio por parte de MiPymes, responsabilidad que al interior de la entidad se encuentra en las dependencias solicitantes del proceso de selección y quienes realizarán este análisis con el estudio del sector y del mercado, con lo cual, se establecerán criterios habilitantes diferenciales relacionados con uno o varios de los siguientes criterios:

- a) Tiempo de experiencia.*
- b) Número de contratos para la acreditación de la experiencia.*
- c) Índices de capacidad financiera.*
- d) Índices de capacidad organizacional.*
- e) Valor de la garantía de seriedad de la oferta.*

Los criterios diferenciales respetaran los mínimos habilitantes que resulten de los estudios de sector y estudio previo. Los incentivos a las empresas y emprendimientos de mujeres se concretarán estableciendo condiciones más exigentes frente a los demás proponentes que concurren al procedimiento de selección. (Ver su aplicación en el numeral 3.4 de esta circular).

Con excepción de los procedimientos de selección abreviada por subasta inversa y de mínima cuantía, se podrán establecer puntajes adicionales para MiPymes de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes.

La forma de acreditar la condición de MiPymes, son los definidos en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015, Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya. El parágrafo segundo del artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082, determina la forma de acreditar la condición de MiPymes, para los proponentes plurales, si tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.”

2.2 EMPRENDIMIENTOS Y PARTICIPACIÓN DE MUJERES

Con el objetivo de incentivar la participación de las mujeres en el sistema de compras públicas, se entenderán como emprendimientos y empresas de mujeres cuando más del 50 % de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del proceso de selección. También cuando por lo menos el 50 % de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del proceso de selección, en el mismo cargo u otro del mismo nivel.

Así, en los procesos de licitación pública, **selección abreviada de menor cuantía** y concursos de méritos las entidades incluirán condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional. Estos criterios de evaluación deben relacionarse con uno o varios de los siguientes criterios:

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

- Tiempo de experiencia.
- Número de contratos para la acreditación de la experiencia.
- Índices de capacidad financiera.
- Índices de capacidad organizacional.
- Valor de la garantía de seriedad de la oferta

Es de recalcar que los criterios diferenciales deben normarse y respetar los criterios habilitantes como resultantes de los estudios previos (y de sector) emitidos por la entidad. Así mismo, los incentivos otorgados al emprendimiento en mención no hacen excluir la aplicación de los criterios diferenciales para MiPymes en el sistema de compras públicas.

En cuanto a la participación de mujeres dentro del objeto a contratar, el Decreto Único Sectorial 643 de 2025, en su artículo 29 indica: ***“Vinculación de mujeres en la ejecución del contrato o convenio. Sin perjuicio de la autonomía presupuestal y contractual de la que están investidas las entidades y organismos distritales, el área técnica respectiva o la dependencia que solicita la contratación, según corresponda, incluirá en los pliegos de condiciones, estudios y documentos previos y en las cláusulas contractuales de los procesos de selección pública y/o contratos y convenios estatales que adelanten, la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del convenio o contrato, según los porcentajes que se establecen a continuación, y garantizando que la vinculación se realizará con plena observancia de las normas laborales o contractuales aplicables. La vinculación de mujeres será diferenciada por rama, así:***

Ramas de actividad económica	Porcentaje mínimo de mujeres que deben estar vinculadas a la ejecución de los contratos		
	A partir del 1º de junio de 2021	A partir del 1º de junio de 2022	A partir del 1º de junio de 2023 en adelante
Construcción	6,8%	9,3%	13,8%
Transporte y almacenamiento	9,6%	12,1%	16,6%
Suministro de electricidad, gas y agua	22,2%	24,2%	28,2%
Actividades inmobiliarias	31,2%	33,2%	37,2%
Información y telecomunicaciones	43,5%	45,5%	49,5%
Industria manufacturera	43,9%	45,9%	49,9%
Comercio y reparación de vehículos	47,4%	45,4%	50%
Otras ramas	50%	50%	50%

2.3 POBLACIÓN VULNERABLE Y OBJETO DE PROTECCIÓN ESTATAL

En los documentos precontractuales de cada proceso, reglados por el decreto de 1082 de 2015 y posteriormente modificados o especificados en el decreto 1860 de 2021, las entidades estatales deben analizar la inclusión en la ejecución contractual que se hacen prestaciones de servicios por parte de aquella parte de la población colombiana la cual es vulnerable y es objeto de protección estatal, defínanse como sujetos en situación de pobreza extrema, desplazados por la violencia, sujetos en proceso de reincorporación o reintegración a la sociedad, y sujetos de

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

especial protección constitucional (aquellas personas que debido a condiciones particulares, a saber, físicas, psicológicas o sociales, merecen un amparo reforzado en aras de lograr una igualdad real y efectiva).

Una vez caracterizada esta población y su aplicabilidad dentro de los estudios del proceso respectivo dentro de los documentos precontractuales, la entidad debe fomentar que los contratistas hagan provisión de recursos de hasta el 5 (cinco) y 10% (diez por ciento) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución contractual, para que ellos sean ejecutados o proveídos por parte de la población en condición de vulnerabilidad, teniendo en cuenta que esta condición no debe afectar el cumplimiento ni ejecución del contrato.

2.4 CONVOCATORIAS LIMITADAS A MIPYMES

Según el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del decreto 1082 de 2015, modificado recientemente por el artículo 5º del Decreto 1860 de 2021⁵, reglamenta las convocatorias limitadas a MiPymes si cumplen con los siguientes requisitos:

- Que la MiPyme tenga un (1) año de existencia.
- Que el valor del proceso de contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Para tal fin, el umbral MiPymes **2026** se estimó en **COP \$511.708.497**
- Que se hayan recibido por lo menos dos solicitudes de participación de dos (2) MiPyme colombianas, siempre y cuando estas solicitudes se reciban por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura o el que haga sus veces para cada proceso de contratación.
- Que las solicitudes sean realizadas por sociedades, personas jurídicas y entidades de economía solidaria, tengan la calidad de MiPymes.
- Acreditar la serie de requisitos numeradas en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 5º del Decreto 1860 de 2021.

2.5 LIMITACIÓN TERRITORIAL A MIPYMES

En atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, la limitación territorial a MiPymes únicamente procede cuando, por razones técnicas o logísticas, sea indispensable que los proponentes estén domiciliados en una zona geográfica determinada, y siempre que exista pluralidad suficiente de oferentes locales. En el presente proceso no se identifican condiciones técnicas que hagan estrictamente necesario restringir la convocatoria a MiPymes domiciliadas en Bogotá. El objeto contractual, aun cuando se ejecute en esta ciudad, puede ser prestado de manera eficiente por MiPymes domiciliadas en otras regiones que cuenten con capacidad operativa para atender los requerimientos, domiciliación en la ciudad y otras

⁵ Decreto 1860 del 24 de Diciembre de 2021.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

condiciones ya sea mediante presencia directa, alianzas estratégicas, entre otras. Limitar territorialmente la convocatoria reduciría de forma significativa la concurrencia y competencia, lo que podría afectar la obtención de mejores condiciones para la Entidad en términos de precio, calidad y cobertura, contraviniendo el principio de selección objetiva y la promoción de la pluralidad de oferentes previsto en la Ley 80 de 1993 y en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007.

2.6 EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

El Decreto 287 de 2026 (que modifica el Decreto 1082 de 2015), indica en el **ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.3. Incorporación de criterios habilitantes diferenciales en favor de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad. En los procesos de licitación Pública, *selección abreviada* y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos adelantados por entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, deberán establecer requisitos habilitantes diferenciales o ajustados en materia de experiencia, capacidad financiera u organizacional, o el valor de la garantía de seriedad de la oferta, con el fin de promover la participación de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad con domicilio en el territorio nacional.**

Asimismo, se establece en el **ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.4. Puntaje adicional en favor de los empleadores de personas con discapacidad y de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad. Con el fin de promover la inclusión laboral de personas con discapacidad, sin que se ponga en riesgo del cumplimiento adecuado del objeto contractual, en los procedimientos de *licitación Pública y concurso de méritos*, las Entidades Estatales otorgaran un puntaje adicional máxima del dos por ciento (2%) del valor total de los puntos establecidos en las Pliegos de Condiciones o documentos equivalentes, siempre y cuando se configure alguna de las siguientes situaciones: 1) Que el proponente acredite alguna de las condiciones previstas en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del presente Decreto. 2) Que el proponente acredite dentro de su planta de personal la vinculación de personas con discapacidad, con sujeción a todas las exigencias y garantías legalmente establecidas, mediante contrato laboral con dedicación exclusiva, de acuerdo con la siguiente tabla:**

Número total de trabajadores de la planta de personal del proponente	Número mínimo de trabajadores con discapacidad requerido
Entre 1 y 30	2
Entre 31 y 100	3
Entre 101 y 150	4
Entre 151 y 200	5
Entre 201 y 300	7
Entre 301 y 400	10
Entre 401 y 500	12
Entre 501 y 600	14
Entre 601 y 700	16
Más de 700	En adelante, por cada 100 trabajadores deberá contarse dos (2) con discapacidad adicionales

Por otra parte, se establece en el **ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.5. Incorporación de condiciones especiales de ejecución en favor de las personas con discapacidad. En desarrollo del Sistema de Preferencias definido en el artículo 2.2.1.2.4.2.7. del presente Decreto y en virtud del inciso cuarto del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las**

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Entidades Estatales deberán incluir como obligación contractual, en las Documentos del Proceso, previo análisis de conveniencia y oportunidad, al menos una (1) de las siguientes condiciones especiales de ejecución: 1) *Subcontratación inclusiva:* Cuando para la ejecución del contrato se requiera subcontratar bienes, obras, o servicios dentro de la cadena de provisión, se deberá garantizar la contratación de personas naturales con discapacidad y lo emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, conforme a los criterios definidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del presente Decreto. 2) *integración del equipo de trabajo.* Cuando para la ejecución del contrato se requiera la conformación de un equipo de trabajo, se deberá priorizar la contratación de personas naturales con discapacidad.

2.6. CRITERIOS DIFERENCIALES ESPECÍFICOS PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN

Para analizar los criterios diferenciales aplicables del proceso se tuvo en cuenta la aplicabilidad de los mismos dentro de la regulación anteriormente citada, la modalidad de selección, el presupuesto con el que se pretende salir a adjudicar, y procesos por fuera del acuerdo marco aplicable, que hayan sido ejecutados por otras entidades estatales. Para otros criterios diferenciales se puede haber estudiado la aplicabilidad mediante modificación de garantías de seriedad o indicadores financieros/organizacionales para asegurar su cumplimiento, donde la entidad debe ser garantista de que todos los grupos con condiciones especiales o de vulnerabilidad puedan tener cabida dentro de la ejecución del objeto contractual.

Para tal fin, se estableció una población aleatoria y heterogénea para analizar teniendo en cuenta que hayan ejecutado presupuestos similares en el pasado con el estado. Esta población se eligió del portal de datos abiertos del SECOP II, donde se verificó que todos y cada uno de los proveedores estuvieran inscritos y constituidos ante cámara y comercio, fueran proveedores con experiencia en contratación pública, y por supuesto, que el objeto y presupuesto concordaran con el actual. Se encontró, entonces, al azar la siguiente población:

Razón Social	Tamaño	NIT	Cto. 1	Cto. 2	Cto. 3	Cto. 4	Cto. 5	Cto. 6
INGENIERIA DE BOMBAS Y PLANTAS S.A.S	Pequeña	900152368	\$ 1.311.042.210,00	\$ 639.204.168,00	\$ 585.894.628,00	\$ 520.192.912,00	\$ 363.391.979,00	\$ 284.506.544,00
MULTISERVICIOS INGENIERIA GLOBAL MIG S.A.S	Pequeña	901523858	\$ 58.500.000,00	\$ 58.281.440,00	\$ 58.250.000,00	\$ 47.107.738,00	\$ 46.000.000,00	\$ 36.540.000,00
soluciones gloria parrado & D	Persona natural	21226940	\$ 87.700.000,00	\$ 77.905.000,00	\$ 64.604.800,00	\$ 63.603.930,00	\$ 58.149.336,00	\$ 45.000.000,00
SOLNOW S.A.S.	Micro	900639230	\$ 19.910.507,00	\$ 15.000.000,00	\$ 14.800.000,00			
INGENIERIA Y SERVICIOS ELECTROMECANICOS S.A.S	Pequeña	901285149	\$ 60.779.250,00	\$ 46.417.100,00	\$ 33.976.880,00	\$ 33.500.000,00	\$ 28.560.000,00	\$ 28.020.000,00
TECNIELECTRICOS S.A.S	Micro	830509631	\$ 128.933.568,00	\$ 126.000.000,00	\$ 115.375.000,00	\$ 75.000.000,00	\$ 37.161.208,00	\$ 29.641.480,00
REDES ELECTRICAS ORLANDO HERRERA	No	900657546	\$ 105.537.930,00	\$ 52.264.800,00	\$ 14.462.070,00			
MANTOR INGENIEROS S.A.S	Micro	900759774	\$ 61.100.000,00	\$ 52.500.000,00	\$ 50.753.500,00	\$ 31.088.750,00	\$ 30.591.914,00	\$ 28.138.064,00
ELECTROBOBINADOS CDS SAS	Pequeña	900816234	\$ 125.000.000,00	\$ 94.410.926,00	\$ 92.000.000,00	\$ 77.173.455,00	\$ 74.331.937,00	\$ 67.218.566,00
MAINTAINING SOLUTIONS	Mediana	901242384	\$ 86.746.954,00	\$ 85.300.000,00	\$ 83.002.500,00	\$ 81.773.209,00	\$ 81.651.554,00	\$ 80.682.453,00
MAZU SERVICIOS INTEGRALES S.A.S	Micro	901362906	\$ 6.300.000.000,00	\$ 89.131.000,00	\$ 83.442.800,00	\$ 80.206.809,00	\$ 76.740.000,00	\$ 74.017.762,00
Instalaciones Y Equipos Industriales	No	792961441	\$ 9.068.990,00					

2.6.1. EMPRESAS GENERALES

En el análisis general de la información, la mediana de los contratos analizados equivale a la suma de \$ 64'604.800 por lo que se deduce que cualquier empresa que desee participar de manera singular o por medio de figuras asociativas, debería aportar **TRES (3) CONTRATOS** de objeto homólogo comprobable para la acreditación general de experiencia.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

2.6.2. MYPYMES

Por otro lado, analizando la información obtenida de las empresas sondeadas, todas son MiPymes o una clasificación análoga, y solo una tiene por lo menos un contrato ejecutado con anterioridad que cubre el presupuesto del presente proceso de selección. Es por esto por lo que, este estudio del sector deduce que una MiPymes podría presentar por lo menos, como criterio diferencial, la presentación de al menos **UN (1) CONTRATO ADICIONAL** a los establecidos en el punto 2.6.1..

2.6.3. EMPRENDIMIENTOS DE MUJERES

Subsiguientemente, en el análisis de las empresas sondeadas, se pudo determinar mediante el directorio de SECOP II, que solamente el 7% de su conformación empresarial, reportaban que son emprendimientos de mujeres. Por esta razón, y en atención al punto 2.2 de este documento, la entidad puede recomendar la presentación de **UN (1) CONTRATO ADICIONAL** a los establecidos en el punto 2.6.1. para que los emprendimientos de mujeres cuenten con la medida afirmativa de soporte para sustentar su propuesta de experiencia.

2.6.4. POBLACIÓN VULNERABLE

A partir del análisis de oportunidad y conveniencia del citado requisito legal en el presente proceso contractual y el alcance de las obligaciones establecidas para el desarrollo de la necesidad, se considera pertinente considerar la provisión de personal en población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, **en un porcentaje del 5%** de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato, toda vez que la ejecución pretende la contratación de una cantidad de personal considerable para llevar a cabo la mano de obra del mismo. La disposición se sustenta en que el objeto contractual definido, que comprende la prestación de servicios para la provisión de **bienes y servicios de mantenimiento**, y considerando que el alcance de dichas actividades requiere de una amplia participación de personal operativo en labores de apoyo en mano de obra, montaje, manejo de insumos y apoyo en la ejecución de actividades, se configura un escenario idóneo para la aplicación del requisito legal. Lo anterior, en la medida en que la ejecución de estos servicios permite la inclusión efectiva de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y demás sujetos de especial protección constitucional, quienes mediante procesos de capacitación y acompañamiento pueden desarrollar actividades de apoyo en mano de obra, provisión de insumos y actividades complementarias propias del objeto del contrato.

De este modo, se da cumplimiento no solo a una obligación normativa, sino que además se fortalece el impacto social del contrato, aportando a la generación de empleo, la inclusión socioeconómica y el cumplimiento de los principios de sostenibilidad y equidad que orientan la contratación pública en el Distrito Capital.

2.6.5. LIMITACIÓN A MiPYMES

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Derivado del análisis presente en este estudio del sector, y, dado que el presupuesto **NO SOBREPASA** el umbral dispuesto en el numeral 2.4 de este documento, el proceso será susceptible de limitación a MiPYmes, una vez acreditados los requerimientos de ley por parte de los proponentes que soliciten su limitación.

2.6.6. LIMITACIÓN TERRITORIAL A MiPYMES

En consecuencia de lo estudiado en el punto anterior, y, de acuerdo a las estadísticas de contratación de objetos y códigos similares en SECOP II, así como del análisis llevado a cabo en el punto 6.4 de este estudio del sector, no se considera procedente aplicar la limitación territorial a MiPYmes para este proceso de selección.

2.6.7. PARTICIPACIÓN DE MUJERES

Teniendo en cuenta el objeto del presente contrato, las características de ejecución descritas en los ítems de la ficha técnica y a su vez dado que las actividades a ejecutar en el marco de este están relacionadas con las ramas de construcción, la entidad considera que le corresponde un porcentaje mínimo de vinculación de mujeres.

Con base en lo anterior el contratista deberá vincular **personal femenino mínimo del 13.8%** del para la ejecución del presente proyecto, lo anterior de conformidad con lo establecido en el decreto citado. La anterior información será solicitada por la Entidad al contratista, a efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación.

2.6.7. DISCAPACIDAD

Una vez analizadas las condiciones regulatorias descritas en el numeral 2.6 de este estudio del sector se definen las siguientes medidas afirmativas aplicables a este proceso de **Menor Cuantía**:

- Decreto 287 de 2026 ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.3:** Ya que proceder a la acreditación de contratos adicionales por Experiencia afectaría la objetividad del análisis si las empresas acreditan conformaciones como mypymes y emprendimientos de mujeres adicionales, superando por mucho los montos de presupuesto esperado, la entidad considera conveniente otorgar un beneficio diferencial de **descuento del 5% en la garantía de seriedad del proceso** a aquellas empresas que acrediten su condición de vinculación de al menos el 5% de personal en condición de discapacidad.
- Decreto 287 de 2026 ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.4.:** No aplicable acorde a la modalidad de selección.
- Decreto 287 de 2026 ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.5.:** Para el presente proceso contractual, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.5., la entidad deberá, en sus estudios previos y luego del análisis técnico que contemple el menor impacto para la ejecución del contrato, **incluir como obligación contractual por lo menos una de las dos condiciones de ejecución descritas en el Decreto en Mención (Punto 2.6 de este estudio del sector)**, una vez más, ejecutando el previo análisis de conveniencia y oportunidad que no afecte las operaciones de desarrollo del contrato.

3. ASPECTOS REGULATORIOS O LEGALES

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

El sector de **servicios de mantenimiento** en Colombia, al participar en contrataciones con el Estado, está sujeto a un marco regulatorio específico que regula los procesos de adquisición, contratación y ejecución de contratos públicos. Este marco asegura que las contrataciones se realicen de manera transparente, competitiva y en cumplimiento con las normativas legales que promueven la eficiencia en el uso de los recursos públicos. A continuación se detallan los posibles y principales componentes del marco regulatorio aplicable a este sector cuando se trata de contratación estatal:

- a) Ley 80 de 1993: Ley General de Contratación de la Administración Pública: La Ley 80 de 1993 es la norma básica que regula las contrataciones públicas en Colombia. Establece los principios y reglas fundamentales que deben seguir todas las entidades estatales para contratar con particulares, incluidas las ferreterías.
- b) Ley 1150 de 2007: Reforma a la Ley 80 de 1993: La Ley 1150 de 2007 introdujo reformas importantes a la Ley 80 de 1993 para hacer más eficiente la contratación estatal. Entre los cambios más relevantes, destaca la ampliación de mecanismos de selección, la inclusión de nuevas formas de contratación y la simplificación de los procedimientos.
- c) Decreto 1082 de 2015: Decreto Único Reglamentario del Sector Público
- d) Ley 1474 de 2011: Ley contra la Corrupción. Refuerza el control en las contrataciones públicas e impone normas para prevenir la corrupción. Establece medidas de transparencia, responsabilidad y sanciones en el marco de la contratación pública.

Por otro lado. La regulación específica para el sector de servicios de reparación y mantenimiento podría cubrir, pero no estar limitada a los siguientes aspectos regulatorios:

1. Regulación en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

Las empresas que operan en el sector de mantenimiento y reparación deben cumplir con estrictas normativas de seguridad laboral, especialmente debido al tipo de maquinaria pesada y equipos técnicos que se manejan. Las principales regulaciones en este ámbito son:

- Resolución 0312 de 2019: Establece los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). Las empresas deben implementar un sistema de gestión que cubra la prevención de riesgos laborales en el mantenimiento de maquinaria.
- Ley 1562 de 2012: Reforma el sistema general de riesgos laborales en Colombia, aplicable a todas las empresas del sector, con la obligación de proteger a los trabajadores frente a accidentes y enfermedades profesionales.
- Decreto 1072 de 2015: Compila la normativa sobre SST en Colombia y establece las bases para el cumplimiento de medidas de seguridad y salud ocupacional en empresas del sector de mantenimiento.

2. Regulación Ambiental

El mantenimiento de maquinaria, especialmente en sectores como minería, construcción o energía, puede tener impactos ambientales. Por ello, las empresas deben cumplir con las siguientes normativas:

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

- Ley 99 de 1993: Esta ley crea el Ministerio de Medio Ambiente y establece el marco general para la protección del medio ambiente en Colombia. Las empresas del sector de mantenimiento deben asegurarse de que sus operaciones no generen impactos negativos en el entorno.
- Resolución 909 de 2008: Establece los límites de emisión de contaminantes atmosféricos. Las empresas que realizan trabajos de mantenimiento que puedan generar emisiones de gases o partículas (como la reparación de motores o maquinaria industrial) deben cumplir con estos límites.
- Decreto 4741 de 2005: Regula la gestión de residuos peligrosos, incluyendo aquellos generados por el mantenimiento de maquinaria, como aceites usados, solventes, o baterías.

3. Normas Técnicas

Las actividades de mantenimiento y reparación de maquinaria deben cumplir con normas técnicas que aseguren la calidad y seguridad de los servicios prestados:

- Normas Icontec (Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación): Las normas de Icontec regulan aspectos específicos del mantenimiento industrial, como la calidad de las piezas de repuesto, los procedimientos de mantenimiento preventivo y correctivo, y los estándares de calidad en la reparación de equipos.
- Ejemplo: NTC 3672, que aplica a sistemas de gestión de la calidad para proveedores de servicios de mantenimiento.

4. Certificaciones y Estándares Internacionales

En algunos casos, las entidades estatales o privadas pueden requerir que las empresas del sector de mantenimiento cuenten con certificaciones internacionales, como:

- ISO 9001 (Sistema de Gestión de la Calidad): Garantiza que los procesos de mantenimiento cumplen con los estándares de calidad internacional.
- ISO 45001 (Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo): Para asegurar que las empresas de mantenimiento implementen prácticas seguras para sus empleados.
- ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental): Certificación relacionada con la gestión adecuada de los impactos ambientales derivados de los servicios de mantenimiento.

6. Regulación Financiera y Tributaria

Las empresas del sector, especialmente aquellas que contratan con el Estado, deben cumplir con normativas fiscales y tributarias, entre las que se incluyen:

- Ley 1819 de 2016 (Reforma Tributaria): Afecta a las empresas que prestan servicios de mantenimiento, estableciendo normas sobre el IVA, el impuesto de renta y otras cargas fiscales.
- Facturación electrónica: Desde 2020, las empresas que prestan servicios al Estado deben implementar facturación electrónica, de acuerdo con la normativa de la DIAN.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

7. Regulaciones Sectoriales Específicas

Dependiendo del sector en el que se realice el mantenimiento (por ejemplo, energía, minería, transporte), puede haber regulaciones específicas adicionales:

- En el sector minero, el Código de Minas (Ley 685 de 2001) regula aspectos relacionados con el mantenimiento de maquinaria para la extracción minera.
- En el sector energético, la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG) puede imponer requisitos específicos para el mantenimiento de equipos en plantas generadoras de energía.

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

4.1 Justificación Técnica

La Fundación actualmente cuenta con tres (3) sedes, las cuales se encuentran ubicadas en: I. Carrera 3 No. 10-27 (Sede Principal), II. Calle 10 No. 2-91 (Sede Grifos) y III. Calle 10 No. 2-54 (Sede Administrativa), en la localidad de la Candelaria de la ciudad de Bogotá D.C, en las cuales se desarrollan las actividades administrativas y misionales. Así mismo, cuenta con predios pertenecientes al proyecto Bronx Distrito Creativo, en la localidad de los Mártires de la ciudad de Bogotá D.C. – Lote de Oportunidad KR 16 9 28, en el marco de lo previsto en el contrato de comodato No. 2 de 2025 suscrito entre LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO FORMACIÓN PARA EL TRABAJO – PAD FPT, y LA FUNDACIÓN GILBERTO ALZATE AVENDAÑO – FUGA.

La Fundación presta sus servicios desde estas sedes y predios, por lo cual la Subdirección de Gestión Corporativa es la dependencia encargada de liderar y garantizar, entre otros temas, el mantenimiento y mejora de las instalaciones, que permitan el correcto funcionamiento, realizando un control preventivo y correctivo de los factores de riesgo a que están sometidas las instalaciones debido al uso diario tanto de las personas que hacen parte de la entidad como del público en general.

Por otra parte, dentro de las instalaciones de las sedes de la entidad se cuentan bienes y equipos (mobiliario, infraestructura eléctrica, hidrosanitaria), que por efecto del uso normal y cotidiano sufren desgastes debido a condiciones ambientales y de propio uso, repercutiendo así en que puedan dejar de cumplir su función de manera óptima, por lo cual es necesario efectuar mantenimientos preventivos y/o correctivos para evitar daños mayores que generen accidentes o costos onerosos a la entidad, así como reparaciones o cambios de partes ya gastadas de acuerdo a su uso y necesidad, esto con el fin de que permanezcan en perfectas condiciones.

Considerando lo anterior y de acuerdo con las necesidades expuestas, se procedió a efectuar un análisis de las diferentes actividades de mantenimiento por ejecutar en las instalaciones de la Fundación, a cargo de cada una de las tres subdirecciones que la componen (a. De Gestión Corporativa, b. Artística y Cultural, y c. de Gestión del Centro) considerando que la entidad no cuenta con la capacidad operativa, ni el personal idóneo para satisfacer las necesidades determinadas.

Así las cosas, se hace necesario contratar los servicios de una persona natural o jurídica que tenga la idoneidad y experiencia necesaria para garantizar la vida útil de las instalaciones y de sus diferentes equipos, llevando a cabo

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

el mantenimiento de la infraestructura física (bienes muebles e inmuebles de la Fundación), haciéndose necesaria la ejecución de trabajos de adecuación y mantenimiento, los cuales pueden ser preventivos y/o correctivos, con los que se busca brindar a los usuarios, funcionarios y contratistas un lugar que ofrezca bienestar y calidad, así como evitar el deterioro de los bienes con los que cuenta la entidad, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en los anexos del presente estudio previo.

En consideración que en la ejecución de las actividades se pueden presentar actividades no previstas durante la ejecución del contrato y que son necesarias para el correcto funcionamiento de las sedes y el desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la entidad, se hace necesario disponer de una bolsa de recursos por el valor restante del presupuesto oficial con el fin de atender todas estas necesidades. Vale la pena precisar que en caso de que el proponente en el valor de su propuesta presente un menor valor al establecido en el estudio de mercado, el valor restante será sumado a la bolsa de recursos, por tanto, el valor del contrato a suscribir corresponderá al valor total del presupuesto oficial.

4.2 Documentos técnicos para la realización de investigación de mercado.

Durante esta etapa, se tuvieron en cuenta todos los aspectos que pudiesen influir en la ejecución del servicio requerido con el propósito de construir la Ficha Técnica, y la matriz de riesgos del presente proceso. Para ello, se estructuraron las necesidades de la Fundación en relación con el objeto del presente estudio, de tal manera que se consolidaran todas las necesidades y especificaciones en los documentos contractuales.

Una vez validados los documentos contractuales, se estructuró el formato de cotización con el objetivo de crear una solicitud de información a proveedores que fuera insumo para el presente estudio de sector. Dicho formato fue estructurado con los ítems que lo componen (adjunto y hace parte integral de la documentación del proceso) basado en los documentos técnicos.

4.3 Estudio de Mercado y determinación Presupuestal

Para realizar el estudio de mercado, con los requerimientos acordes a las condiciones técnicas y especificaciones relacionadas al proceso suministradas por el **área de RECURSOS FÍSICOS**, y **que en coordinación con las áreas técnicas de la Subdirección Artística y Cultural**, así como de la Subdirección para la Gestión del Centro, se realizó el ejercicio en SECOP de consecutivo FUGA-SIP-012-2026, el cual no presentó cotizaciones.

Subsecuentemente, se realizaron varias consultas para cotizaciones por correo y telefónicas, recibiendo respuesta de los siguientes proveedores

CJM ARQUITECTOS		RCR PROYECTOS SAS		HECTOR MANUEL MARTINEZ FAJARDO	
contacto	JUAN MARTIN MORA GOMEZ	contacto	José Fernando Bedoya	contacto	HECTOR MANUEL MARTINEZ FAJARDO
e-mail	jmorag@cjmarchitectos.com	e-mail		e-mail	hectormanuelmartinez2015@gmail.com
teléfono	318846973	teléfono	3206456544	teléfono	3158689889 - 6015939251

HC Incoin		INGENIERIA IT & T DE COLOMBIA S.A.S		Multiconstrucciones JP SAS	
contacto	CRISTHIAN ALEXANDER	contacto	CARLOS EDUARDO VARGAS	contacto	GERMAN ANDRES HINCAPIE
e-mail	jncointegral@gmail.com	e-mail	carlos.garrido@itingenieria.com	e-mail	andres.hincapie@multiconstrucciones.com
teléfono	3132601376	teléfono	316 4691038	teléfono	316 7217762

Una vez verificado el mercado local del objeto a contratar, se establece que hay un número plural de empresas dedicadas a prestar los servicios de **reparación y mantenimiento de inmuebles**.

En el contacto a los proveedores, se especificó de la siguiente manera el diligenciamiento de los valores requeridos para la ejecución del contrato: *"El formato solamente se diligenciará entonces con el costo bruto sin IVA (que incluye lo*

V3-20-05-2020

 	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

anteriormente descrito) y el IVA correspondiente para luego ser multiplicado por las cantidades requeridas. uede incluir también formatos adicionales o brochures, sin embargo la entidad le agradece utilizar el formato principal de excel para no modificar las condiciones de cotización de los ítems, pues un cambio en los mismos cambiaría las condiciones iniciales de contratación pretendidas por la entidad. Puede cotizar servicios adicionales si lo considera necesario, pero el costo de cada ítem debe ser global incluyendo impuestos, costos directos e indirectos y AIU, según lo estipulado en el formato."

Así las cosas, la regla general impuesta por el artículo 420 del estatuto tributario, más exactamente en su literal c), es que todo servicio prestado en el territorio nacional, o desde el exterior, está gravado con el impuesto a las ventas. De manera que, en principio, todo servicio de mantenimiento está gravado con IVA, excepto si alguno no lo está de forma expresa. El presente, al ser un servicio de mantenimiento con suministro de materiales, obliga a que el IVA se cause sobre cada ítem (o sobre el total consolidado). Por ende el AIU va inmerso dentro del precio del ítem, no como un recargo adicional sobre lo cotizado.

Según el Concepto 3524 de 2025 de la DIAN, "La base gravable especial del impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016, no aplica para contratos de mantenimiento de bienes inmuebles, esta se predica únicamente para los contratos de construcción." Esto es, a la causación del IVA solo se ejerce en los contratos de obra sobre los honorarios del prestador del servicio. (Artículo 1.3.1.7.9 del Decreto 1625 de 2016, que regula exclusivamente el IVA en los contratos de construcción de bien inmueble sobre la utilidad.)

De manera que, en principio, todo servicio de mantenimiento está gravado con IVA, excepto si alguno no lo está de forma expresa, y el valor sin IVA cotizado resultado del ejercicio ya tiene inmersos todos los costos directos, indirectos, erogaciones y demás, incluyendo AIU como se solicitó a los interesados.

Los resultados de las cotizaciones se pueden encontrar anexos a este estudio del sector en el paquete de soporte denominado "Soporte cotizaciones".

Una vez obtenida la información suficiente, se procedió a realizar el Análisis de Precios respectivo para determinar el valor de referencia, que se adjunta en el archivo "Estudio de Mercado Mto Sedes 2026", y de donde se pueden contemplar las especificaciones técnicas de los insumos requeridos, cantidades y unidades respectivas.

Posteriormente, se hizo un ejercicio estadístico de desviación de los datos, para que, en conjunción con el criterio del profesional, se pudiese hacer la poda de datos respectiva de valores anómalos que afectasen el mercado analizado. Como se indica en el estudio de mercado, "La poda de datos retira los valores desviados del patrón de mercado mediante análisis de datos y características específicas para cada ítem. Los valores podados se encuentran con una comilla al final del valor y no son tenidos en cuenta en las medidas de tendencia. Se hace una poda de datos con especulaciones superiores al +/-20% de la base."

Una vez podados los datos, se aplican medidas de tendencia estadística para hallar el precio más benéfico para la FUGA y atractivo para los participantes, y así establecer un presupuesto final para el proceso de selección.

Por tanto, de lo anteriormente descrito, se determinó presupuestalmente que el valor total de los recursos necesarios al proceso de selección, derivados de dicho estudio de mercado plasmado en el análisis de precios, asciende a la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVENTA Y**

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

CUATRO PESOS (\$ 176'541.094) M/CTE., incluyendo IVA y demás impuestos y erogaciones a que haya lugar para la ejecución del contrato.

4.4 Mecanismos de Agregación de Demanda

A través del Decreto Nacional 310 de 2021 - *"Por el cual se reglamenta el artículo 41 de la Ley 1955 de 2019, sobre las condiciones para implementar la obligatoriedad y aplicación de los Acuerdos Marco de Precios y se modifican los artículos 2.2.1.2.1.2.7. y 2.2.1.2.1.2.12. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*, se estableció la obligatoriedad de la aplicación de los Acuerdos Marco de Precios para todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con lo cual, para la fundación, es de obligatoria aplicación los Acuerdos Marco de Precios que se expidan, como se desarrolló en la Circular Única de Colombia Compra Eficiente.

Así mismo el Decreto Nacional 310 de 2021, desarrolló la adquisición o suministro de bienes y servicios de características técnicas uniformes mediante los instrumentos de Acuerdo Marco de Precios y Bolsa Mercantil.

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

En atención a lo dispuesto en el Decreto Nacional 310 de 2021, se realizó el siguiente análisis:

4.4.1. ACUERDOS MARCO DE PRECIOS

De conformidad con lo establecido por Colombia Compra Eficiente, los Acuerdos Marco de Precios, son una herramienta para que el estado agregue demanda, coordine y optimice el valor de las compras de bienes, obras o servicios de las Entidades Estatales, para:

- Producir economías de escala.
- Incrementar el poder de negociación del Estado.
- Compartir costos y conocimiento entre las diferentes agencias o departamentos del Estado.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Es de establecer que generalmente los compradores se vinculan a un Acuerdo Marco de Precios mediante manifestación de su compromiso de cumplir las condiciones de este y la colocación de una orden de compra para la adquisición de bienes o servicios previstos en el Acuerdo.

De acuerdo con el manual determinado para el efecto, se realizó la verificación por parte del equipo técnico y económico de la entidad de los Acuerdos Marco de Precios vigentes en la tienda virtual del estado colombiano para verificar si se puede suplir la necesidad expuesta en el objeto del presente contrato, **NO ENCONTRANDO** Acuerdo Marco de Precios vigente aplicable al proceso.

4.4.2 INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

Así mismo, se verificó en la Tienda Virtual del Estado Colombiano la aplicabilidad de algún instrumento de agregación de demanda adicional que pudiese aplicar al proceso, encontrando nulidad de oferta que estuviera relacionada con el objeto contractual.

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

La capacidad financiera del proponente se verificará a partir de la información financiera que aparece consignada en el Registro único de Proponentes con información con corte a **31 de diciembre de 2025**.

Estos indicadores fueron estructurados acuerdo al análisis de la información que las empresas reportan ante la Superintendencia de Sociedades mediante el Sistema Integrado de Información Societaria - SIIS con corte a 31 de diciembre de 2025 que corresponde a las empresas comerciales de los sectores económicos que componen el sector real de la economía Colombiana y sus respectivas regiones, para la formulación de políticas que realiza la Superintendencia de Sociedades en su página <https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports> para lo cual se tomó una muestra de varias empresas, cuyas actividades económicas corresponden a procesos diversos de mantenimiento según los códigos UNSPSC del proceso.

La FUGA calculará los siguientes indicadores financieros y verificará el cumplimiento de las condiciones que se detallan a continuación:

El resultado determinará la habilitación o no de la propuesta, es decir, para el proceso de selección de los proponentes, se debe tener en cuenta el cumplimiento de la totalidad de los siguientes indicadores:

A. INDICADORES FINANCIEROS:

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Teniendo en cuenta lo dispuesto en los numerales 3° y 4° del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 en los procesos de selección se deben incluir criterios de verificación de los respectivos índices financieros determinados en el pliego de condiciones, con base en el análisis de los posibles proponentes.

Para tal fin, la entidad hizo un barrido por aquellas empresas que hicieran parte del código CIU 3312, "Mantenimiento y reparación", y preseleccionó una batería de 40 empresas del sector, las cuales pudiesen proveer un muestreo del sector para poder determinar los indicadores financieros que caracterizan al mismo. Tales empresas registradas en cámara y comercio, son las siguientes:

- RELIANZ MINING SOLUTIONS S.A.S.
- GE ENERGY COLOMBIA S.A.
- .KRONES ANDINA SAS
- WARTSILA COLOMBIA S.A.
- GE ENERGÍAS RENOVABLES LTDA SUCURSAL COLOMBIA
- SERVIPARAMO SAS
- TAMETCO SAS
- NOVATECNICA
- MHI POWER COLOMBIA S.A.S.
- WELLBORE INTEGRITY SOLUTIONS COLOMBIA S.A.S.
- INESSMAN LTDA
- PLANTIDIESELES SAS
- HR BOBINADOS SAS
- MANTENIMIENTO Y MONTAJES MARTINEZ SAS
- INDUSTRIAS DEL PACIFICO SAS
- HSC INGENIERIA DE SISTEMAS HIDRAULICOS SA
- MYM MANEJO DE MATERIALES SAS
- STAR OILFIELD SERVICES S.A.S
- SCHWIND LATIN S.A.S.
- INEMEC SAS
- SERVICIOS TECNICOS INDUSTRIALES PETROLEROS SAS
- COLOMBIANA DE CALDERAS COLCALDERAS SAS EN REORGANIZACION
- PORT AND MINING SOLUTIONS SAS
- SOLO TURBOS SAS
- WG GRUPOELECTROGENOS LIMITADA
- GAMEORU SAS
- ISP MEDELLIN SAS
- ESPECIALISTAS EN REPARACION, MONTAJES INDUSTRIALES Y DE CALDERAS S.A.S.
- TECS S.A.S. EN REORGANIZACION
- PEMARSA OILFIELD SERVICES S.A
- INGENIERIA Y TELECOMUNICACIONES SAS
- HUSKY INJECTION MOLDING SYSTEMS COLOMBIA LTD. SUCURSAL COLOMBIA

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

- BOMBAS Y MONTAJES SAS
- Q&C INGENIERIA SAS
- IMW COLOMBIA LTDA
- SERVICIOS E IMPORTACIONES SAS
- COLMAQUINAS SA
- INGENIEROS Y TECNICOS ELECTRICISTAS ASOCIADOS LTDA INTELECA INGENIEROS Y TECNICOS ELECTRICISTAS ASOCIADOS LTDA INTELECA
- RECONSTRUCTORA GENERAL DE MOTORES LTDA
- INTER SERVICIOS ELECTRICOS ISE SAS

Una vez extraídos sus indicadores financieros, se hizo una poda de datos de los valores anómalos (nulos, negativos y valores por fuera de la media) que pudiesen afectar la determinación estadística de la medida de tendencia para los mismos.

Capital de Trabajo	Índice de Liquidez	Nivel de Endeudamiento	Rentabilidad sobre Patrimonio	Rentabilidad sobre Activo	Patrimonio Activo Total - Pasivo Total	Cobertura Intereses Utilidad operacional / gastos intereses
Activo corriente - Pasivo corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo	Utilidad Operacional /	Utilidad Operacional		
	1,02					
	1,07					
	1,08					
	1,18					
	1,21	70,66%				1,11
	1,21	69,80%			1.138.407	1,28
	1,38	69,77%	9%		1.406.793	1,41
\$ 1.137.280	1,50	67,32%	9%		1.838.096	1,45
\$ 1.149.636	1,54	67,19%	11%		2.037.700	1,90
\$ 1.190.673	1,73	63,04%	12%		2.485.611	2,13
\$ 2.235.154	1,79	60,82%	13%		2.831.532	2,14
\$ 2.415.048	1,85	59,74%	13%	0,06	2.938.436	2,35
\$ 2.563.051	1,93	58,63%	16%	0,07	3.752.237	2,38
\$ 2.603.763	1,95	57,44%	17%	0,07	4.138.692	3,07
\$ 3.111.495	2,02	55,66%	17%	0,07	4.512.516	4,88
\$ 3.135.308	2,03	55,40%	17%	0,07	4.963.825	5,19
\$ 3.340.681	2,07	55,15%	18%	0,07	5.124.220	5,99
\$ 4.112.706	2,13	53,58%	18%	0,08	5.621.955	6,72
\$ 4.582.884	2,19	53,24%	21%	0,08	6.659.789	
\$ 4.945.852	2,23	52,57%	21%	0,09	8.522.412	
\$ 5.426.018	2,26	52,11%	22%	0,10	8.628.216	
\$ 5.725.743	2,38	51,88%	24%	0,10	9.272.293	
\$ 8.214.959	2,73	47,02%	24%	0,10	10.960.788	
\$ 9.401.360	2,78	45,28%		0,11	11.606.874	
\$ 10.804.638	3,23	44,08%		0,11	11.637.947	
\$ 11.863.621	3,46	43,48%		0,11	12.246.977	
\$ 13.148.606	3,63	37,78%		0,12	12.641.772	
\$ 13.904.236	4,07	34,99%				
	4,24	33,71%				
	4,32	29,64%				
	4,36	27,12%				
	4,96	26,41%				
	5,28					

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, para el presente proceso, se recomienda medir la capacidad financiera de la organización, teniendo en cuenta los siguientes indicadores:

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

	Capital de Trabajo	Índice de Liquidez	Nivel de Endeudamiento	Rentabilidad sobre Patrimonio	Rentabilidad sobre Activo	Patrimonio Activo Total - Pasivo Total	Cobertura Intereses Utilidad operacional/gastos intereses
	Activo corriente - Pasivo corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo	Utilidad Operacional / Patrimonio	Utilidad Operacional / Activo		
PROMEDIO	\$ 5.505.370	2,45	51,55%	16,74%	8,87%	\$ 6.134.867,64	3,00
DESVIACIÓN	4.067.775,35	1,21	0,13	0,05	0,02	3.886.571,36	1,88
EMPRESAS QUE CUMPLEN CON EL PROMEDIO	7	11	18	10	8	9	5
LÍMITE INFERIOR	1.437.594,74	1,24	38,47%	12%	7%	2.248.296,27	1,12
LÍMITE SUPERIOR	9.573.145,45	3,65	64,63%	22%	11%	10.021.439,00	4,88
TOTAL EMPRESAS DEL SECTOR	40	21	33	28	17	16	22
MEDIANA	4.112.706	2,07	53%	17%	9%	5.044.022,50	2,24
EMPRESAS QUE CUMPLEN CON LA MEDIANA	11	17	14	9	8	11	7
%MEDIANA	28%	81%	42%	32%	47%	69%	31,8%
%PROMEDIO	18%	52%	55%	36%	47%	56%	23%
Percentil 60%	3.135.308,00	1,95	55,45%	17%	8%	4.288.221,60	2,13

Que una vez analizados se proponen finalmente de la siguiente manera:

Indicador	Margen solicitado	Fórmula
Índice de Liquidez	MAYOR O IGUAL A: 1.6	Activo Corriente/Pasivo Corriente
Índice de Endeudamiento	MENOR O IGUAL A: 58%	Pasivo Total/Activo Total
Razón Cobertura de Intereses	MAYOR O IGUAL A: 1.7	Utilidad Operacional/Gastos de Intereses

Para promover la pluralidad de oferentes , para los indicadores financieros se utiliza como medida de tendencia la MEDIANA, toda vez que son los indicadores más característicos para el sector específico y que más lo representan una vez analizada la masa poblacional, indicando una tendencia justa y transparente dentro del proceso a la que las empresas que componen el sector pueden encontrar aplicabilidad fácilmente dentro del proceso.

Denominaciones

El proponente debe cumplir con cada uno de los indicadores financieros, de conformidad con los parámetros establecidos para PROVEEDORES, de acuerdo con la capacidad financiera certificada en el RUP, vigente y en firme con corte a 31 diciembre de 2023.

LIQUIDEZ = activo corriente / pasivo corriente

Para el caso de consorcios o uniones temporales, el indicador de liquidez se determinará así:

$$IL = (AC1+AC2+AC3 \dots) / (PCI+PC2+PC3\dots)$$

Dónde: AC es igual al activo corriente de cada participante; PC es igual a pasivo corriente de cada participante.

- **ENDEUDAMIENTO** = pasivo total / activo total

Para el caso de consorcios o uniones temporales, el indicador de endeudamiento se determinará así:

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

$$NE = (PT1+PT2+PT3 \dots) / (AT1+AT2+AT3\dots)$$

Dónde: PT es igual al pasivo total de cada participante; AT es igual a activo total corriente de cada participante

- **COBERTURA DE INTERESES** = Utilidad Operacional / gastos de intereses

Los proponentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el proponente cumple el indicador, salvo que la utilidad operacional sea negativa, caso en el cual no cumple con el indicador de razón de cobertura de intereses.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, la razón de cobertura de intereses se determina así:

$$RCI = (UO1+UO2+Y03 \dots) / (GI1+GI12+GI13\dots)$$

Dónde: UO es igual a utilidad operacional de cada participante; GI es igual a gastos de intereses de cada participante.

Para obtener los indicadores cuando el proponente sea consorcio, unión temporal, promesa de sociedad futura o esté organizado en cualquier forma de asociación, se calcularán ponderando los componentes de cada indicador de acuerdo a la metodología establecida por Colombia Compra Eficiente en el Manual para la Determinación y Verificación de Requisitos Habilitantes en Procesos de Contratación, Sección VII, punto 3 "Suma de los componentes de los indicadores"

Cuando el proponente este integrado por un consorcio o unión temporal (con domicilio en el país), cada uno de sus integrantes deberá allegar el correspondiente certificado de Registro Único de Proponentes, no se realizará verificación parcial de información.

B. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL.

La capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna.

Para obtener los indicadores cuando el proponente sea consorcio, unión temporal, promesa de sociedad futura o esté organizado en cualquier forma de asociación, se calcularán ponderando los componentes de cada indicador de acuerdo a la metodología establecida por Colombia Compra Eficiente en el Manual para la Determinación y Verificación de Requisitos Habilitantes en Procesos de Contratación, Sección VII, punto 3 "Suma de los componentes de los indicadores"

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

	Capital de Trabajo	Índice de Liquidez	Nivel de Endeudamiento	Rentabilidad sobre Patrimonio	Rentabilidad sobre Activo	Patrimonio Activo Total - Pasivo Total	Cobertura Intereses Utilidad operacional / gastos intereses
	Activo corriente - Pasivo corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo	Utilidad Operacional / Patrimonio	Utilidad Operacional / Activo		
PROMEDIO	\$ 5.505.370	2,45	51,55%	16,74%	8,87%	\$ 6.134.867,64	3,00
DESVIACIÓN	4.067.775,35	1,21	0,13	0,05	0,02	3.886.571,36	1,88
EMPRESAS QUE CUMPLEN CON EL PROMEDIO	7	11	18	10	8	9	5
LÍMITE INFERIOR	1.437.594,74	1,24	38,47%	12%	7%	2.248.296,27	1,12
LÍMITE SUPERIOR	9.573.145,45	3,65	64,63%	22%	11%	10.021.439,00	4,88
TOTAL EMPRESAS DEL SECTOR	40	21	33	28	17	16	22
MEDIANA	4.112.706	2,07	53%	17%	9%	5.044.022,50	2,24
EMPRESAS QUE CUMPLEN CON LA MEDIANA	11	17	14	9	8	11	7
%MEDIANA	28%	81%	42%	32%	47%	69%	31,8%
%PROMEDIO	18%	52%	55%	36%	47%	56%	23%
Percentil 60%	3.135.308,00	1,95	55,45%	17%	8%	4.288.221,60	2,13

La capacidad organizacional del proponente se determinará mediante los siguientes indicadores que miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de los activos del interesado.

Indicador	Margen solicitado	Fórmula
Rentabilidad del Patrimonio	MAYOR O IGUAL A: 12%	Utilidad operacional / patrimonio
Rentabilidad del Activo	MAYOR O IGUAL A: 7%	Utilidad operacional / activo total

Para los indicadores organizacionales, derivado del análisis del sector, se seleccionó el LÍMITE INFERIOR, toda vez que se apega más a los indicadores reales de las empresas que podrían pretender participar dentro del proceso, proporcionando un margen de maniobra suficiente para que empresas de mantenimiento puedan cumplir con el indicador, ya sea en figuras singulares o asociativas, y que puede ayudar a facilitar la pluralidad de oferentes dentro del proceso de selección.

- **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO:** utilidad operacional / patrimonio.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, la rentabilidad del patrimonio se determina así:

$$RP = (UO1+UO2+UO3....) / (P1+P12+P13...)$$

Dónde: UO es igual a utilidad operacional de cada participante; P es igual Al patrimonio de cada participante.

- **RENTABILIDAD DEL ACTIVO:** utilidad operacional dividida por el activo total.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, la rentabilidad del patrimonio se determina así:

$$RA = (UO1+UO2+UO3...) / (AT1+AT2+AT3...)$$

Donde: UO es igual a utilidad operacional de cada participante; AT es igual Al activo total de cada participante

6. ESTUDIO DE LA DEMANDA

6.1 Clasificador de bienes y servicios.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Teniendo en cuenta la naturaleza del servicio requerido por la fundación en esta oportunidad, así como la cuantía estimada para el mismo, se identificó que la contratación corresponde al grupo, segmento, familia, clase y producto, según el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, de la siguiente manera.

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
F Servicios	7200000 Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	72100000 Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	72101500 Servicios de apoyo para la construcción	72101507 Servicio de mantenimiento de edificios
F Servicios	7200000 Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	72100000 Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	72101500 Servicios de apoyo para la construcción	72101509 Servicio de mantenimiento o reparación de equipos y sistemas de protección contra incendios
F Servicios	7200000 Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	72100000 Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	72101500 Servicios de apoyo para la construcción	72101510 Mantenimiento o reparación del sistema de plomería
F Servicios	7200000 Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	72150000 Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	72151500 Servicios de sistemas eléctricos	72151511 Servicio de mantenimiento o reparación de sistemas de iluminación

6.2 Comparativo Histórico de la Fundación

Para establecer patrones de comportamiento de contratación dentro de la fundación, es necesario hacer un barrido por aquellos procesos en SECOP II que son homogéneos en objeto, cuantía y contratista. Esto para permitir al área jurídica y de contratación establecer criterios históricos para el adecuado aterrizaje del proceso de selección en cuanto a ítems clave como formas de pago, garantías usualmente requeridas, tipología de contratación, etc.

Para el caso específico de la FUGA, se hizo un barrido por SECOP II buscando procesos que tuviesen que ver con el suministro de servicios de mantenimiento, encontrando las siguientes coincidencias:

PROCESO O CONTRATO	OBJETO	VALOR
FUGA-SAMC-112-2025	Servicio de mantenimiento preventivo y/o correctivo de los bienes muebles e inmuebles de propiedad y/o tenencia de la Fundación	156.758.84 4 COP

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

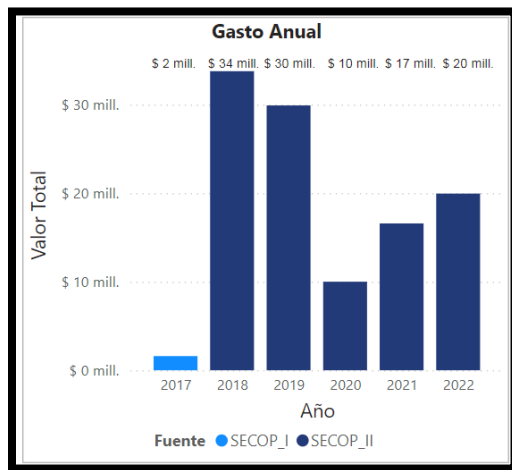
	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxId=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.7998938	
FUGA-207-2021	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y/o correctivo de los bienes muebles e inmuebles de propiedad y/o tenencia de la Fundación	\$393.367.176
FUGA-148 -2020	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y/o correctivo de los bienes muebles e inmuebles a cargo de la Fundación	\$91.743.676
FUGA-31-2019	Prestar los servicios de apoyo técnico a la Subdirección de Gestión Corporativa en la realización de reparaciones locativas vinculadas al plan de mantenimiento de la Fundación Gilberto Álzate Avendaño.	\$30.951.448

6.3 Comparativo Histórico de Otras Entidades

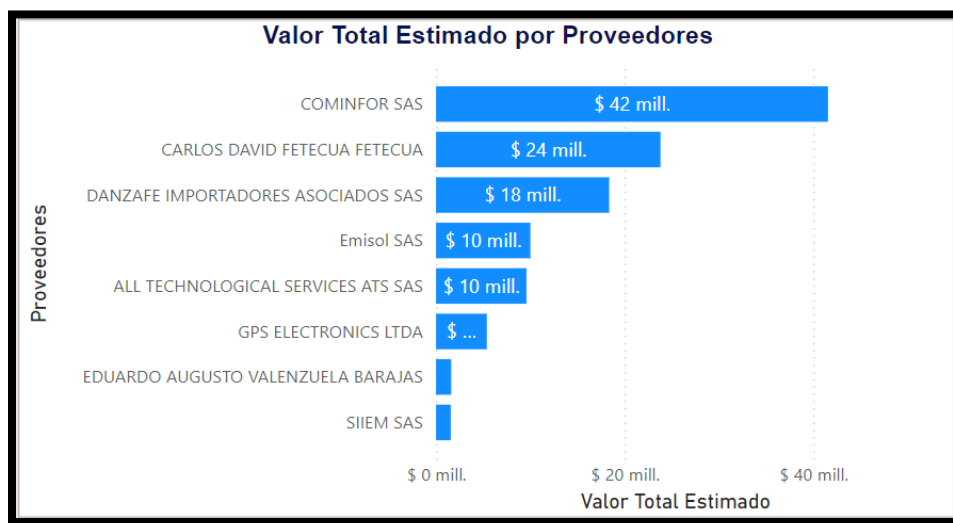
Por otra parte, el estudio del sector pretende conocer la forma por medio de la cual otras entidades estatales, departamentales y municipales llevan a cabo la adquisición de servicios de objeto similar al que está siendo materia de estudio en este documento, por lo que se realizó una búsqueda en el portal del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). Algunos parámetros utilizados en la búsqueda cubrieron la modalidad de Contratación, tipo de contrato y rangos de fechas de búsquedas desde el 2022 hasta la actualidad. Todos estos que guardasen similitud con el presente objeto contractual, y el valor que corresponda a la cuantía a contratar.

CONTRATO	OBJETO	VALOR
CB-SAMC-002-2024	MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS SEDES DE LA CONTRALORÍA DE BOGOTÁ, D.C., A PRECIOS UNITARIOS FIJOS.	\$580.000.000
MC009DE2024	MANTENIMIENTO DE LA SEDE DONDE FUNCIONA EL CENTRO VIDA, EN EL MUNICIPIO DE ROLDANILLO - VALLE DEL CAUCA	\$32.000.000
CONVOCATORIA PUBLICA 15 - 2024	CONTRATAR EL SUMINISTRO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A TODO COSTO EN LAS ÁREAS DE HIDRÁULICA, SANITARIA, EBANISTERÍA, PINTURA, VIDRIERÍA, CERRAJERÍA, ELECTRICIDAD, METALISTERÍA, SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN, VENTILACIÓN Y OTRAS EN TODAS LAS INSTALACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE CALDAS	\$590.000.000

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

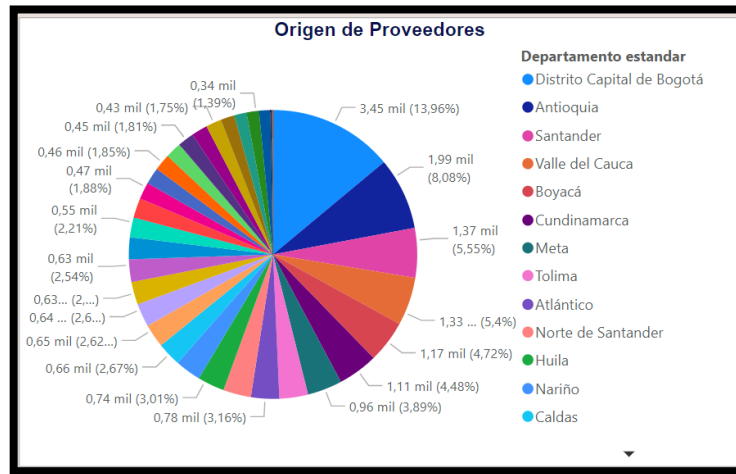


La FUGA invierte en promedio al año unos 18 millones de pesos en el código 7215, y aproximadamente 150 millones en 2025, correspondiente a Servicios de Mantenimiento y Construcción de comercio especializado. Generalmente es usual tener un contrato al año dentro de la FUGA, pero en 2018, 19 y 21 se tuvieron hasta tres contratos anuales por este rubro. Los siguientes son los proveedores usuales para la entidad:

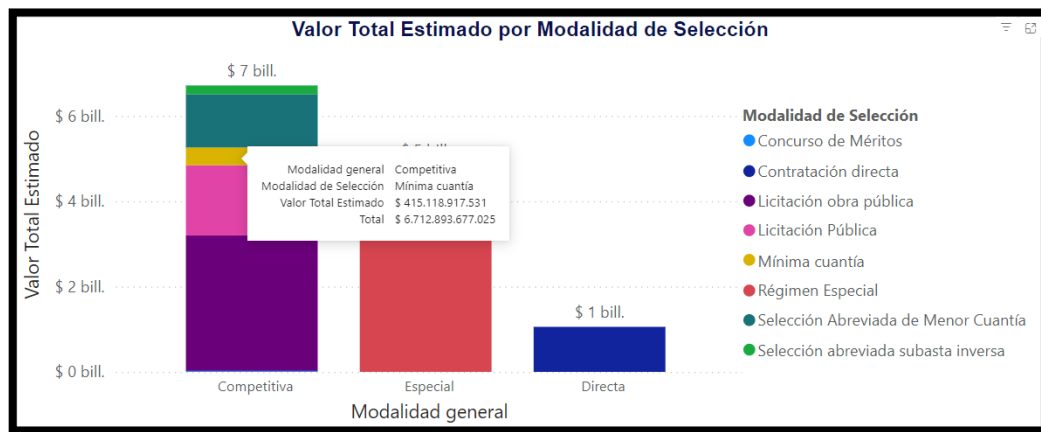


En la nación, anualmente se contratan unos cinco mil contratos bajo este rubro (Cifra que ha venido desacelerándose desde el 2022 hasta llegar a la preocupante suma de 2200 contratos), con inversiones estatales de hasta 1.5 billones de pesos anuales. En el mercado se denota una amplia pluralidad de oferentes y sólo el 14% de ellos se encuentra de manera local.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3



Por último, la modalidad generalizada para este tipo de contrataciones es la licitación pública, claramente atendiendo los presupuestos estimados. Sin embargo hay una cantidad considerable de hasta 415 billones de pesos de procesos que han contratado por mínima cuantía este tipo de procesos.



6.4 Árbol de Categorías de compras de la Fundación

El árbol de categorías facilita la identificación de categorías y subcategorías brindando una visión completa del espectro de compras de la entidad. Los árboles de categorías se construyen a partir de la identificación de similitudes entre los bienes y servicios adquiridos. La definición de las categorías debe ser lo suficientemente amplia y general para que la lectura haga fácil su análisis e interpretación. Una vez construido el árbol de categorías de la entidad, es posible realizar la clasificación real de las compras basado en dicho ejercicio, de esta manera ya se puede tener una visión del comportamiento de compras por categoría y subcategoría. Los procesos se discriminan de la siguiente manera en el entorno usual de las contrataciones a nivel estatal.

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3



El presente objeto contractual se puede clasificar dentro de la categoría **SERVICIOS GENERALES Y MANTENIMIENTOS**, y dentro de la subcategoría **MANTENIMIENTOS**.

7. ANÁLISIS DEL RIESGO FRENTE A LA CONTRATACIÓN SOLICITADA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, se establece la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible en la presente contratación en documento adjunto. *Estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible formato CON-FT-182. (ANEXO dentro de los estudios previos, denominado "Matriz de Riesgos")*

Salvo las situaciones específicamente mencionadas en el presente numeral y como principio general, el contratista como experto de negocio asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsible y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto de la presente contratación.



Elaboró: Juan Carlos Roza
Estructurador Económico y Presupuestal
Contratista Subdirección Corporativa

Documento 20262000074473 firmado electrónicamente por:

V3-20-05-2020

	Proceso:	Gestión Jurídica		
	Documento:	Análisis del Sector Económico	Código: GJ-FT-22	Versión: 3

Juan Carlos Rozo Cañón

Contratista

Subdirección

de

Gestión

Corporativa

Fecha firma: 10-08-26 16:01:43



db8f0855c5ca0e17501c41a972354ea71bf14b3aed0e225d62b6e7b27388cebe

Código de Verificación CV: 7b6e1

Anexos: 1 folios