



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO

SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES (Art. 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

1

OBJETO: “REALIZAR EL MANTENIMIENTO LOCATIVO INTEGRAL DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA ALCALDÍA LOCAL DE TUNJUELITO, EN BOGOTÁ D.C., INCLUYENDO LA IMPERMEABILIZACIÓN DE TANQUES DE AGUA POTABLE Y DEMÁS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS REQUERIDAS PARA SU ADECUADA FUNCIONALIDAD, CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y OPERACIÓN INSTITUCIONAL, A MONTO AGOTABLE”.

Bogotá D.C, Julio 2026

1. INTRODUCCIÓN

El presente análisis del sector se elabora como soporte técnico, económico, jurídico, financiero y de mercado para la estructuración del proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, en Bogotá D.C., incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

Este análisis se formula en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, conforme al cual las entidades estatales deben realizar, 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. En este sentido, el presente documento tiene como finalidad suministrar información suficiente para sustentar la necesidad contractual, la modalidad de selección, el presupuesto oficial, el plazo, la forma de pago, los requisitos habilitantes, los factores de evaluación, la asignación de riesgos y las condiciones generales de participación de los posibles oferentes.

El proceso contractual se enmarca en el mercado de obra pública de infraestructura social – sector institucional, teniendo en cuenta que la intervención se desarrollará sobre una edificación pública existente, destinada al funcionamiento administrativo e institucional de la Alcaldía Local de Tunjuelito. De acuerdo con los documentos de Colombia Compra Eficiente, la infraestructura social comprende, entre otros, sectores como educación, salud, cultura, recreación y deporte, institucional y vivienda, respecto de los cuales se han desarrollado documentos tipo para procesos de selección abreviada de menor cuantía de obra pública.

Para efectos del presente estudio, la clasificación como infraestructura social del sector institucional resulta procedente, toda vez que la sede administrativa de la Alcaldía Local constituye un equipamiento público destinado a la prestación de servicios institucionales, atención ciudadana, gestión administrativa, coordinación local, archivo, funcionamiento de dependencias y desarrollo de actividades propias de la administración pública. Por tanto, su mantenimiento y conservación se relaciona directamente con la continuidad del servicio público, la protección del patrimonio público y la garantía de condiciones adecuadas para servidores, contratistas, usuarios, visitantes y comunidad en general.

El alcance del análisis del sector no se limita a la identificación genérica de empresas constructoras o de mantenimiento. Por el contrario, comprende la revisión integral del mercado asociado a actividades de mantenimiento locativo, adecuación, reparación, terminación y acabado de edificaciones institucionales existentes, incluyendo actividades de impermeabilización, tratamiento de humedades, recuperación de acabados, resanes, pintura, intervención de cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, cubiertas, lucernarios, rejillas, sellos, elementos metálicos y demás componentes necesarios para restablecer condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, salubridad y operación de la sede administrativa.

El análisis parte de las condiciones particulares del proyecto, identificadas en los diagnósticos técnicos adelantados por el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, en los cuales se evidenciaron afectaciones distribuidas en diferentes niveles de la sede administrativa, desde el sótano 2 hasta el piso 7. Dentro de dichas afectaciones se encuentran humedades, filtraciones, deterioro de acabados, daños en cielorrasos, afectaciones hidrosanitarias, elementos eléctricos menores deteriorados, vidrios quebrados o desportillados, barandas sueltas, fisuras en encuentros constructivos, deterioro de cubiertas y lucernarios, fallas de sellos, desgaste de

elementos metálicos, deterioro de pisos y afectaciones en áreas de archivo, parqueaderos, oficinas, baños, zonas de circulación, terrazas y cubiertas.

De manera particular, dentro del diagnóstico se identificó una afectación crítica en el sótano 2, asociada a filtraciones provenientes del tanque de almacenamiento de agua, las cuales han generado inundaciones recurrentes en el archivo institucional, deterioro de documentos, incremento de humedad, riesgo de proliferación de agentes biológicos y afectaciones a la seguridad, salubridad y conservación documental del área. Esta condición justifica que el análisis del sector considere no solo actividades generales de acabados, sino también capacidades específicas del mercado en materia de impermeabilización de tanques de agua potable, sellado de discontinuidades, pruebas de estanqueidad y recuperación de áreas afectadas por humedad.

Así mismo, en los informes de inspección técnica se identificaron condiciones de riesgo y deterioro en cubiertas, lucernarios, vidrios, barandas, puertas, elementos de cerramiento y superficies afectadas por humedad. Por ejemplo, en el sexto piso se reportó presencia de humedad bajo cubierta, vidrio quebrado en cubierta, desprendimiento del borde superior de la estructura en vidrio y caída del riel inferior soportado provisionalmente, situación calificada como riesgo de seguridad que requiere intervención inmediata. Igualmente, en el séptimo piso se evidenciaron fisuras en encuentros de cubierta, muros y cerramientos, así como afectaciones en vidrios y sistemas de baranda.

En consecuencia, el análisis del sector debe valorar un mercado con capacidad para ejecutar obras de mantenimiento en edificaciones ocupadas, en las cuales se requiere coordinación operativa, control de riesgos, manejo ambiental, seguridad y salud en el trabajo, protección de áreas no intervenidas, señalización, aislamiento, programación por frentes y entrega progresiva de actividades. Esta condición diferencia el presente proceso de una obra nueva o de una intervención aislada, pues el contratista deberá ejecutar las actividades en una sede institucional en funcionamiento, con restricciones de acceso, presencia de usuarios y necesidad de garantizar la continuidad de los servicios administrativos.

El presupuesto oficial del proceso asciende a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$285.000.000 M/CTE.), bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable, con cargo al rubro presupuestal O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación. La naturaleza de monto agotable incide directamente en el análisis del sector, por cuanto las cantidades de obra son estimadas y su ejecución dependerá de las necesidades reales verificadas en campo, la priorización técnica de la entidad, las órdenes de la supervisión o interventoría y el recibo efectivo de las actividades ejecutadas.

El análisis también tiene en cuenta la modalidad de selección prevista, esto es, selección abreviada de menor cuantía, de conformidad con el presupuesto oficial y la naturaleza del contrato. Esta modalidad resulta concordante con las dinámicas de contratación del sector institucional, en el cual Colombia Compra Eficiente ha identificado una participación relevante de la selección abreviada de menor cuantía. En la memoria justificativa de los documentos tipo se señala que, para el sector de edificaciones institucionales, durante las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024-I se celebraron 4.955 contratos por valor de \$6.423.096.716.153, y que en el segundo semestre de 2024 se suscribieron 345 contratos por valor de \$146.437 millones.

De igual manera, la información sectorial evidencia que la selección abreviada de menor cuantía tiene una participación relevante en el sector institucional. Para el segundo semestre de 2024, Colombia Compra Eficiente identificó que la licitación pública concentró el mayor valor contratado, mientras que la mínima cuantía fue la modalidad más utilizada por número de contratos; no obstante, la selección abreviada de menor cuantía representó la segunda modalidad más utilizada para contratar proyectos del sector institucional, tanto en valor

como en número de contratos. Este comportamiento respalda la pertinencia de la modalidad prevista para el presente proceso.

El presente análisis del sector se estructura bajo un enfoque integral, de manera que no se limita a describir antecedentes generales del sector construcción, sino que examina las variables que pueden incidir directamente en la ejecución del contrato. Por tanto, se abordarán los aspectos económicos, técnicos, regulatorios, comerciales, financieros, organizacionales, ambientales, sociales, operativos y de riesgos asociados al mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales.

Desde el punto de vista económico, el análisis revisará el comportamiento general del sector construcción, el subsector de edificaciones, la dinámica de edificaciones no residenciales, las variaciones en costos de construcción, la incidencia de la mano de obra, materiales, transporte, maquinaria, inflación, salario mínimo, disponibilidad de insumos y demás variables que puedan afectar la formulación de precios, la ejecución presupuestal y la sostenibilidad económica del contrato.

Desde el punto de vista técnico, el análisis verificará si en el mercado existen oferentes con capacidad para ejecutar actividades de mantenimiento locativo integral, impermeabilización, acabados, cubiertas, cielorrasos, pisos, redes menores, elementos de seguridad funcional y tratamiento de patologías por humedad en edificaciones existentes. Así mismo, se analizará la capacidad instalada, disponibilidad de mano de obra, materiales, herramientas, equipos y tecnología requerida para ejecutar el contrato en condiciones de calidad y oportunidad.

Desde el punto de vista regulatorio, se analizarán las normas aplicables al proceso contractual y a la ejecución de las actividades, incluyendo el régimen general de contratación estatal, los documentos tipo de obra pública de infraestructura social, las normas de seguridad y salud en el trabajo, la gestión ambiental, el manejo de residuos de construcción y demolición, los criterios de compras públicas sostenibles, las obligaciones asociadas a instalaciones eléctricas menores cuando aplique, y las normas técnicas relacionadas con edificaciones existentes.

Desde el punto de vista de la oferta, el análisis identificará quiénes participan en este mercado, qué tipo de empresas pueden prestar el servicio, qué características técnicas, financieras y organizacionales deben tener los oferentes, cuál es la cobertura geográfica del mercado y qué condiciones deben establecerse para promover pluralidad de participantes sin sacrificar la idoneidad del contratista. Colombia Compra Eficiente ha identificado que, para servicios de obra de infraestructura social, las empresas se clasifican principalmente dentro de la sección F de construcción, incluyendo construcción de edificios residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil y actividades especializadas de construcción.

Desde el punto de vista de la demanda, se revisará cómo adquieren las entidades estatales este tipo de obras o servicios, cuáles modalidades de selección se han utilizado, cuáles son los valores contratados, qué plazos se han pactado, qué formas de pago se han aplicado, qué requisitos habilitantes se han exigido, cuáles garantías se han solicitado y qué tendencias se observan en procesos comparables. Esta revisión permitirá sustentar que las condiciones del presente proceso son razonables, proporcionales y acordes con la práctica del mercado público.

El análisis también abordará la dinámica de producción, distribución y entrega de las actividades contratadas. Para el presente proyecto, dicha dinámica comprende el diagnóstico inicial, la programación de frentes, el suministro de materiales, el transporte y acopio, la ejecución sectorizada, el manejo ambiental, el control SST, la medición de cantidades, el control de calidad, el recibo parcial o final de actividades, la elaboración de informes y el cierre técnico y documental del contrato. Esta revisión resulta necesaria para demostrar que el

plazo, la forma de pago y los requisitos de ejecución responden al funcionamiento real del mercado y a las condiciones particulares de la sede a intervenir.

El documento también incluirá el análisis que justifica el plazo de ejecución de cinco (5) meses, distribuido en medio mes (0,5 meses) para fase preliminar y cuatro meses y medio (4,5 meses) para fase de ejecución de obra. Esta justificación se desarrollará considerando la diversidad de frentes, la ejecución en una sede administrativa en funcionamiento, la necesidad de coordinar horarios, la intervención de tanques de agua potable, los tiempos de curado y secado de materiales, la ejecución de actividades en cubiertas y lucernarios, el tratamiento de humedades, la implementación de componentes ambientales y SST, y la entrega progresiva de áreas intervenidas.

De igual forma, el análisis sustentará la forma de pago mediante actas parciales o cortes de obra, con reconocimiento de cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas, aprobadas y recibidas a satisfacción, conforme al sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable. Esta forma de pago resulta adecuada para el tipo de intervención, dado que permite controlar el presupuesto, verificar la ejecución real, garantizar trazabilidad de cantidades y evitar pagos por actividades no ejecutadas o no autorizadas.

El análisis del sector también servirá de soporte para la estimación de los riesgos previsibles del proceso. En particular, se revisarán riesgos económicos, financieros, técnicos, operativos, ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, jurídicos, contractuales, climáticos, de calidad, de suministro, de disponibilidad de áreas, de afectación a la operación institucional y de aparición de patologías ocultas. Estos riesgos deberán articularse con la matriz de riesgos del proceso, de manera que exista coherencia entre el análisis del mercado, las condiciones contractuales y la asignación de responsabilidades entre la entidad y el contratista.

Finalmente, el presente análisis permitirá sustentar la definición de requisitos habilitantes y criterios de participación, incluyendo experiencia, capacidad jurídica, capacidad financiera, capacidad organizacional, aplicación de documentos tipo, criterios diferenciales en favor de Mipyme, emprendimientos y empresas de mujeres, y demás condiciones que resulten aplicables. La finalidad es establecer exigencias proporcionales al objeto, valor, plazo, complejidad y riesgos del contrato, promoviendo la pluralidad de oferentes y garantizando que el contratista seleccionado cuente con la idoneidad necesaria para ejecutar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa.

En síntesis, el alcance del presente análisis del sector comprende la revisión integral del mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales, con énfasis en las condiciones económicas, técnicas, regulatorias, comerciales, financieras, organizacionales, operativas y de riesgo que inciden en la contratación. Con ello se busca asegurar que el proceso se estructure bajo criterios de planeación, transparencia, selección objetiva, eficiencia, razonabilidad presupuestal, proporcionalidad de requisitos y adecuada protección de los recursos públicos destinados al mantenimiento y conservación de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

2. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL Y CLASIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El proceso de contratación objeto del presente análisis del sector se orienta a realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, en Bogotá D.C., incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La necesidad contractual se encuentra asociada a la conservación de una edificación pública existente, destinada al funcionamiento institucional de la Alcaldía Local de Tunjuelito. En dicha sede se desarrollan actividades administrativas, atención a la ciudadanía, gestión documental, coordinación institucional, funcionamiento de dependencias, archivo, soporte operativo y demás actuaciones propias de la administración local. Por tanto, el objeto contractual se inscribe dentro del mercado de obra pública de infraestructura social – sector institucional, en tanto busca mantener y recuperar las condiciones físicas de un equipamiento público destinado a la prestación de servicios institucionales.

El alcance del proyecto comprende actividades de mantenimiento, adecuación, reparación, recuperación, terminación y acabado de elementos existentes de la edificación, tales como tratamiento de humedades, corrección de filtraciones, impermeabilización de tanques de agua potable, intervención de cubiertas, lucernarios, sellos, juntas, resanes, pañetes, estucos, pintura, cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas, sifones, tapas, elementos metálicos y demás componentes requeridos para garantizar condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, salubridad, conservación y operación.

Desde el punto de vista sectorial, el objeto contractual se ubica principalmente dentro del sector de la construcción, específicamente en el subsector de edificaciones no residenciales, toda vez que la intervención se realizará sobre una edificación institucional existente. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente identifica que las empresas que ofrecen servicios de obra de infraestructura social se clasifican principalmente en la Sección F – Construcción, dentro de la División 41 – Construcción de edificios, especialmente en la clase 4112 – Construcción de edificios no residenciales, así como en otras actividades asociadas a obras de ingeniería civil y actividades especializadas para la construcción.

La clase 4112 – Construcción de edificios no residenciales resulta aplicable al presente proceso, en la medida en que comprende la construcción de edificios destinados a actividades no habitacionales, entre ellos hospitales, escuelas, edificios de oficinas, instalaciones deportivas cubiertas, parqueaderos, almacenes y edificaciones similares. De acuerdo con el documento sectorial de Colombia Compra Eficiente, esta clase también incluye la reforma o renovación de estructuras existentes y el montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado como parte del desarrollo de edificaciones no residenciales.

Para el presente caso, la sede administrativa de la Alcaldía Local corresponde a una edificación no residencial de uso institucional, por lo cual el mercado objetivo no se restringe a constructores de obra nueva, sino que incluye contratistas con experiencia en reforma, renovación, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones existentes. Esta precisión es relevante porque el contrato no tiene por finalidad construir una nueva edificación, ampliar el área construida o modificar la estructura portante, sino conservar, recuperar y mantener elementos existentes que presentan deterioro, desgaste o afectación.

De manera complementaria, también resultan pertinentes las actividades clasificadas en la División 43 – Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, particularmente las clases

4321 – Instalaciones eléctricas, 4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, y 4390 – Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Estas actividades guardan relación directa con el objeto contractual, dado que el presupuesto contempla actividades de instalaciones eléctricas menores, acabados, pintura, resanes, cielorrasos, enchapes, impermeabilización, sellos, elementos metálicos, vidrios, cubiertas y demás intervenciones especializadas propias del mantenimiento locativo.

En particular, la clase 4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil resulta especialmente concordante con el rubro presupuestal previsto para el proyecto, esto es, O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación. La relación entre el rubro y la actividad económica permite soportar que el presupuesto se orienta a financiar intervenciones de acabado, conservación, adecuación y recuperación de elementos físicos existentes, tales como pintura, resanes, enchapes, cielorrasos, pisos, sellos, reparaciones locativas y demás actividades de terminación propias de edificaciones institucionales.

Así mismo, la clase 4321 – Instalaciones eléctricas tiene incidencia parcial en el análisis del mercado, en la medida en que el alcance contempla actividades eléctricas menores asociadas a tomacorrientes, tapas, luminarias, sensores, canaletas, puntos de red y elementos terminales. No obstante, debe precisarse que el contrato no tiene por objeto ejecutar redes eléctricas principales, acometidas, tableros generales o modificaciones sustanciales al sistema eléctrico de la edificación, salvo actividades menores y puntuales debidamente autorizadas por la supervisión o interventoría, conforme al presupuesto y a las especificaciones técnicas.

La clase 4390 – Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil también resulta pertinente, dado que el proyecto puede requerir actividades especializadas de reparación, preparación de superficies, impermeabilización, tratamiento de elementos metálicos, intervención de sellos, ajuste de vidrios y elementos de seguridad funcional, siempre dentro del alcance del mantenimiento locativo y sin configurar intervenciones estructurales no previstas.

Adicionalmente, el proyecto se relaciona con actividades de mantenimiento y reparación especializada de componentes y equipos menores asociados al funcionamiento de la edificación, en la medida en que se prevén ajustes, reposiciones o intervenciones sobre elementos hidrosanitarios, elementos eléctricos menores, rejillas, sifones, tapas, accesorios, luminarias, sensores y demás componentes de operación básica. Sin embargo, estas actividades son accesorias al objeto principal, el cual permanece centrado en el mantenimiento locativo integral de una edificación institucional.

Desde la clasificación por subsector, el análisis corresponde al subsector edificaciones, el cual se diferencia de la infraestructura horizontal o de las obras civiles lineales. Colombia Compra Eficiente señala que el sector construcción está integrado por los subsectores de edificaciones e infraestructura; el primero hace referencia a construcciones en altura categorizadas según su uso ocupacional, mientras que el segundo corresponde a obras civiles clasificadas según su uso. En consecuencia, el presente proceso debe analizarse desde la lógica de edificaciones institucionales y no desde la lógica de infraestructura vial, espacio público o redes urbanas principales.

Dentro del subsector edificaciones, el proyecto se ubica en la categoría de ocupación no residencial, específicamente en el grupo de edificaciones de uso institucional. El documento sectorial de Colombia Compra Eficiente, al citar la clasificación ocupacional de edificaciones, identifica el uso institucional como aquel relacionado con edificaciones o espacios utilizados para el cuidado de personas, reunión con propósitos

educativos o de instrucción, atención de emergencias, preservación de la seguridad de personas y otros usos de carácter público o colectivo. Aunque la sede administrativa de la Alcaldía Local no corresponde a un jardín infantil, hospital o centro educativo, sí constituye una edificación pública institucional donde se prestan servicios administrativos y de atención a la ciudadanía.

La identificación del sector institucional resulta relevante porque permite delimitar correctamente el mercado de oferentes, los requisitos técnicos, las condiciones de experiencia y los riesgos asociados al contrato. No sería técnicamente adecuado analizar el presente proceso como si se tratara de una obra vial, un proyecto de espacio público, una construcción nueva de gran escala o una intervención de infraestructura educativa en operación con población infantil. El análisis debe enfocarse en contratistas con capacidad para ejecutar mantenimiento locativo de edificaciones públicas, sedes administrativas, equipamientos institucionales, edificios de oficinas, centros de atención, instalaciones dotacionales o edificaciones no residenciales similares.

El mercado objetivo del proceso está conformado, entre otros, por empresas constructoras, firmas de mantenimiento locativo, contratistas de obra civil, personas jurídicas, personas naturales con establecimiento de comercio cuando corresponda, consorcios y uniones temporales con experiencia en edificaciones no residenciales, adecuaciones locativas, mantenimiento de sedes institucionales, reparaciones de acabados, impermeabilizaciones, intervenciones hidrosanitarias menores, actividades eléctricas menores, cubiertas, cielorrasos y demás actividades compatibles con el alcance contractual.

Este mercado no exige, en principio, tecnología exclusiva, maquinaria de alta especialización o insumos de importación restringida. Sin embargo, sí requiere capacidad técnica y operativa suficiente para ejecutar actividades en una sede administrativa en funcionamiento, manejar frentes simultáneos o secuenciales, coordinar horarios, proteger usuarios y bienes institucionales, cumplir medidas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo, garantizar calidad en acabados, realizar medición de cantidades y entregar soportes técnicos y documentales.

La clasificación económica del proceso también guarda relación con la modalidad de contratación. Colombia Compra Eficiente ha identificado que la modalidad de selección abreviada de menor cuantía tiene una participación relevante dentro del sector social y, particularmente, dentro del sector de edificaciones institucionales. En la memoria justificativa se indica que, para las vigencias 2021, 2022, 2023 y parte de 2024, en el sector social se suscribieron contratos mediante selección abreviada por valor de \$3.777.496.548.997, asociados a 8.249 contratos. Esta información demuestra que la modalidad resulta usual y compatible con procesos de infraestructura social de cuantía media.

En el sector de edificaciones institucionales, la selección abreviada de menor cuantía también presenta un comportamiento significativo. Colombia Compra Eficiente reporta que, para el segundo semestre de 2024, la selección abreviada de menor cuantía representó la segunda modalidad de contratación más utilizada para proyectos del sector institucional, tanto en valor contratado como en número de contratos, después de la licitación pública o la mínima cuantía según el criterio analizado. Este comportamiento permite concluir que la modalidad prevista para el presente proceso corresponde a una práctica de mercado pública coherente con el tipo de obra y el presupuesto oficial.

La clasificación del contrato como obra pública de infraestructura social del sector institucional también incide en la aplicación de documentos tipo. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente señala que la Agencia adoptó documentos tipo para procesos de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y documentos tipo complementarios para sectores como educación, salud, cultura, recreación y deporte, institucional y vivienda. Por tanto, la estructuración del proceso debe observar el marco

aplicable de documentos tipo, en lo que corresponda a la modalidad, cuantía, objeto y sector.

Para efectos presupuestales, el proyecto se encuentra asociado al rubro O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación, que resulta coherente con la naturaleza del objeto contractual. El rubro permite soportar que las actividades previstas corresponden a servicios y actividades de terminación, reparación, acabado, mantenimiento y conservación de edificaciones, y no a construcción de obra nueva, adquisición de bienes muebles, prestación de servicios profesionales independientes o intervención de infraestructura vial.

Desde el punto de vista técnico-presupuestal, el contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable. Esta estructura es adecuada para el mercado de mantenimiento locativo porque permite reconocer únicamente las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas, sin obligar a la entidad a ejecutar la totalidad de las cantidades estimadas cuando las necesidades reales sean inferiores. A su vez, permite atender variaciones razonables derivadas de la verificación en campo, patologías ocultas, priorización de frentes y condiciones operativas de una edificación existente.

La clasificación del sector también permite identificar los principales insumos que inciden en la ejecución del proyecto: mano de obra de construcción y mantenimiento, oficiales y ayudantes, técnicos eléctricos e hidrosanitarios, personal SST, personal ambiental, herramientas menores, equipos livianos, pinturas, estucos, morteros, impermeabilizantes, sellantes, adhesivos, enchapes, elementos de cielorraso, vidrios, accesorios eléctricos, accesorios hidrosanitarios, elementos metálicos, cintas antideslizantes, materiales de protección, elementos de señalización y equipos para limpieza y retiro de residuos.

En consecuencia, el análisis económico posterior deberá evaluar variables que inciden sobre estos insumos, tales como variación de precios de materiales, disponibilidad de mano de obra, salario mínimo, costos de transporte, inflación, costos de construcción de edificaciones, comportamiento del subsector de edificaciones no residenciales y condiciones de abastecimiento en Bogotá. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente indica que, en enero de 2025, los grupos de costos con mayores incrementos fueron mano de obra, materiales, servicios generales de la construcción y maquinaria, información que debe considerarse para valorar la razonabilidad del presupuesto y los riesgos económicos del contrato.

En síntesis, el objeto contractual se clasifica dentro del mercado de obra pública de infraestructura social – sector institucional, asociado al subsector de edificaciones no residenciales, con énfasis en actividades de terminación, acabado, mantenimiento, reparación y adecuación locativa de edificaciones existentes. Esta clasificación permite delimitar adecuadamente el mercado de oferentes, la modalidad de selección, las fuentes de precios, los requisitos habilitantes, la experiencia exigible, los riesgos previsibles y las condiciones técnicas de ejecución.

Por lo anterior, para el presente proceso se concluye que el sector económico relevante está conformado por contratistas de construcción y mantenimiento de edificaciones institucionales, con capacidad para ejecutar actividades de obra civil menor, acabados, impermeabilización, cubiertas, instalaciones menores, tratamiento de humedades y recuperación funcional de espacios existentes, bajo condiciones de ejecución propias de una sede administrativa pública en funcionamiento.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El presente capítulo desarrolla los aspectos generales del mercado aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de

Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis se enfoca en el sector de la construcción, específicamente en el subsector de edificaciones no residenciales e institucionales, con énfasis en actividades de mantenimiento, adecuación, reparación, terminación y acabado de edificaciones existentes. Esta delimitación resulta necesaria porque el objeto contractual no corresponde a una obra nueva, ni a una intervención vial, ni a la construcción de infraestructura horizontal, sino a la recuperación funcional de una sede pública en operación.

El sector de la construcción constituye uno de los sectores de mayor incidencia en la actividad económica nacional, por su capacidad de movilizar mano de obra, materiales, transporte, servicios especializados, maquinaria, proveedores locales y cadenas de suministro asociadas a insumos de obra. En el caso de las edificaciones institucionales, su impacto no se limita a la ejecución material de obras, sino que se relaciona con la conservación de bienes públicos, la continuidad en la prestación de servicios institucionales y el mejoramiento de las condiciones físicas de espacios destinados a la atención de la ciudadanía.

De acuerdo con el análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente, el sector construcción está integrado por los subsectores de edificaciones e infraestructura. El primero corresponde a construcciones en altura categorizadas de acuerdo con su uso ocupacional, mientras que el segundo se refiere a obras civiles clasificadas según su uso. Para el presente proceso, el subsector relevante es edificaciones, particularmente edificaciones de ocupación no residencial e institucional.

Dentro del subsector de edificaciones no residenciales se ubican las sedes administrativas, edificios de oficinas, equipamientos públicos, sedes institucionales, centros de atención, instalaciones administrativas y demás inmuebles destinados a la prestación de servicios públicos o institucionales. En este sentido, el mantenimiento locativo de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito se encuentra directamente asociado a este segmento del mercado, en tanto se intervienen elementos existentes de una edificación pública destinada a la operación institucional.

La contratación objeto del presente análisis se relaciona principalmente con actividades de terminación, acabado, mantenimiento, reparación y adecuación locativa. Estas actividades comprenden resanes, pintura, recuperación de pañetes, estucos, ciellorrasos, pisos, enchapes, sellos, impermeabilizaciones, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, cubiertas, lucernarios, vidrios, barandas, puertas, rejillas, sifones, tapas y elementos metálicos. Por ello, el mercado relevante no está conformado únicamente por grandes constructores de obra nueva, sino por contratistas con capacidad técnica y operativa para ejecutar intervenciones de mantenimiento integral en edificaciones existentes.

Desde la perspectiva económica, el sector construcción ha presentado un comportamiento heterogéneo en los últimos periodos. El análisis sectorial revisado señala que, para el año 2024, el sector de la construcción presentó dinámicas diferenciadas entre edificaciones y obras civiles; mientras las obras civiles mostraron mejor desempeño, las edificaciones permanecieron en terreno negativo en algunos indicadores. Esta condición debe ser considerada en el análisis, porque el proyecto se ubica en el segmento de edificaciones, pero su alcance corresponde a mantenimiento locativo y no a construcción nueva, lo cual reduce la exposición a algunos riesgos propios de proyectos inmobiliarios de gran escala.

El documento sectorial indica que, para 2024, el Producto Interno Bruto nacional creció 1,7% frente a 2023, mientras que el sector construcción se ubicó dentro de las principales actividades que contribuyeron a la

dinámica del valor agregado, con un crecimiento de 1,9%. Sin embargo, dicho comportamiento se explicó por resultados diferenciados: la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decreció 2,5%, las obras de ingeniería civil crecieron 11,7% y las actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil crecieron 1,5%.

Esta información permite concluir que, aunque el subsector de edificaciones ha enfrentado presiones económicas, las actividades especializadas asociadas a construcción, mantenimiento, adecuación y reparación mantienen relevancia dentro del mercado. Para el presente proyecto, esta conclusión es importante, porque el contrato no se fundamenta en la generación de nueva área construida, sino en la ejecución de actividades especializadas de mantenimiento locativo que pueden ser desarrolladas por empresas medianas, pequeñas o contratistas especializados del sector.

En materia de costos, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones —ICOCED— constituye una variable relevante para el análisis, debido a que permite observar el comportamiento de los precios de una canasta representativa de insumos requeridos en la construcción de edificaciones. De acuerdo con el análisis sectorial, en enero de 2025 el ICOCED presentó una variación mensual de 1,82%; para edificaciones residenciales se ubicó en 1,84% y para edificaciones no residenciales en 1,80%.

La variación del ICOCED es particularmente relevante para este proceso, porque el presupuesto oficial incluye insumos sensibles a variaciones de mercado, tales como mano de obra, pinturas, impermeabilizantes, sellantes, morteros, materiales de acabado, elementos eléctricos menores, elementos hidrosanitarios, vidrios, elementos metálicos, herramientas menores y transporte. Aunque se trata de un contrato a precios unitarios fijos, el análisis de estas variables permite verificar que el presupuesto oficial debe construirse sobre precios de referencia actualizados y razonables, de manera que la oferta económica sea sostenible y no induzca incumplimientos por subestimación de costos.

El análisis sectorial reporta que, por grupos de costos, en enero de 2025 los mayores incrementos de precio se presentaron en mano de obra, con 3,40%; materiales, con 1,57%; servicios generales de la construcción, con 1,32%; y maquinaria, con 1,05%. En contraste, el transporte presentó una variación negativa de -0,89%. Esta información resulta aplicable al presente proceso porque el mantenimiento locativo integral requiere una participación significativa de mano de obra y materiales, mientras que la maquinaria requerida es principalmente menor o liviana.

La variable de mano de obra tiene especial importancia en el proyecto, toda vez que actividades como resanes, tratamiento de humedades, pintura, impermeabilización, reparación de cielorrasos, intervención de pisos, enchapes, instalación de accesorios, ajustes eléctricos menores, hidrosanitarios, vidrios y barandas dependen de personal técnico, oficiales, ayudantes y especialistas por actividad. En consecuencia, el incremento de la mano de obra incide sobre la formulación de los análisis de precios unitarios, el AIU, la programación de frentes y la capacidad del contratista para sostener la ejecución durante el plazo contractual.

La variable de materiales también tiene incidencia directa. El contrato requiere materiales de diferentes especialidades: pinturas, estucos, morteros, sellantes, impermeabilizantes aptos para agua potable, elementos de PVC, drywall, placas, perfilería, enchapes, boquillas, accesorios hidrosanitarios, rejillas, tapas, elementos eléctricos menores, luminarias, sensores, vidrios, herrajes, anticorrosivos y elementos de protección. Por esta razón, la entidad debe verificar que los precios unitarios incorporen insumos adecuados, compatibles con el uso institucional y acordes con precios de referencia vigentes.

La variable de servicios generales de la construcción comprende costos asociados a administración operativa,

logística, herramientas, coordinación, señalización, limpieza, protección de áreas, gestión ambiental, seguridad y salud en el trabajo y manejo documental. En una sede administrativa en funcionamiento, estos costos adquieren mayor relevancia, porque el contratista no puede ejecutar actividades como si se tratara de un predio libre de ocupación, sino que debe aislar frentes, proteger usuarios, coordinar horarios, mantener limpieza permanente y reducir impactos sobre la operación institucional.

En cuanto a maquinaria y equipos, el proyecto no exige maquinaria pesada ni equipos de alta complejidad. Sin embargo, requiere herramientas y equipos menores como taladros, pulidoras, hidrolavadoras, escaleras, andamios certificados cuando aplique, equipos de aplicación, equipos de corte, herramientas eléctricas, equipos de medición, elementos de protección para trabajo en altura, equipos de limpieza y otros recursos necesarios para ejecutar las actividades con seguridad y calidad. La baja dependencia de maquinaria pesada reduce el riesgo de indisponibilidad de equipos especializados, pero no elimina la obligación del contratista de disponer de herramientas adecuadas y en buen estado.

Respecto del transporte, aunque el indicador sectorial muestra una variación negativa en el grupo de costos de transporte para el periodo analizado, esta variable sigue siendo relevante en Bogotá por los costos logísticos asociados al suministro de materiales, cargue, descargue, retiro de residuos, disposición de RCD, restricciones de movilidad, horarios de cargue, acceso a la sede y transporte interno de materiales. Por tanto, el contratista deberá prever dichos costos dentro de su propuesta económica y dentro de la administración del contrato.

El mercado de edificaciones no residenciales en Bogotá presenta condiciones favorables para la existencia de oferentes. El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente señala que, para el grupo de construcción de edificaciones no residenciales, se identificaron 4.574 empresas distribuidas en el país, ubicándose Bogotá D.C. en primer lugar con 1.405 empresas, seguida de Antioquia con 564 empresas y Valle del Cauca con 339 empresas. Esta concentración en Bogotá permite inferir que existe una base empresarial suficiente para promover pluralidad de oferentes en procesos de mantenimiento y adecuación de edificaciones institucionales.

La disponibilidad de empresas en Bogotá resulta especialmente pertinente para el proceso, en tanto la ejecución se realizará en la localidad de Tunjuelito. La cercanía geográfica del mercado reduce riesgos logísticos, facilita la visita técnica, permite mayor capacidad de respuesta frente a requerimientos de la supervisión, mejora el acceso a proveedores de materiales y disminuye incertidumbres asociadas a transporte de insumos, desplazamiento de personal, atención de garantías y corrección de actividades observadas.

No obstante, la existencia de una oferta amplia no implica que cualquier proveedor del sector construcción sea idóneo para el contrato. El mercado objetivo debe delimitarse hacia oferentes con experiencia en edificaciones institucionales, mantenimiento locativo, adecuaciones, reparación de acabados, impermeabilización, tratamiento de humedades, intervención en áreas ocupadas y cumplimiento de componentes ambientales y SST. Por ello, los requisitos habilitantes deberán ser proporcionales, pero suficientes para asegurar capacidad técnica y organizacional.

Desde el punto de vista de demanda pública, el sector de infraestructura social ha mostrado un uso significativo de la modalidad de selección abreviada de menor cuantía. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente señala que, en el sector social, la selección abreviada registró \$3.777.496.548.997 y 8.249 contratos para las vigencias 2021, 2022, 2023 y parte de 2024, y que esta modalidad es la segunda más utilizada para la celebración de contratos en el sector social, seguida de la licitación pública.

En el sector institucional, la dinámica también resulta relevante. Según la memoria justificativa, para las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024-I, en edificaciones institucionales se celebraron 4.955 contratos por valor de

\$6.423.096.716.153, y en el segundo semestre de 2024 se suscribieron 345 contratos por valor de \$146.437 millones. Esta información permite sostener que existe un mercado público activo para la contratación de obras y mantenimiento de edificaciones institucionales, lo cual favorece la posibilidad de concurrencia.

La dinámica de contratación del sector institucional demuestra que las entidades públicas adquieren este tipo de obras mediante diferentes modalidades, dependiendo del objeto, la cuantía y el alcance. Para proyectos de mayor valor suele predominar la licitación pública; para contratos de menor escala, la mínima cuantía; y para procesos de cuantía media, la selección abreviada de menor cuantía. En el presente caso, el presupuesto oficial de \$285.000.000 y la naturaleza de obra pública de mantenimiento locativo hacen razonable la selección abreviada de menor cuantía, siempre que se observe el documento tipo aplicable.

El mercado de mantenimiento locativo se caracteriza por la intervención de múltiples actividades de baja y mediana complejidad técnica, que requieren coordinación entre diferentes especialidades. A diferencia de una obra nueva, donde las actividades se desarrollan sobre un proyecto integral de construcción, en el mantenimiento locativo se parte de condiciones existentes, patologías identificadas, espacios ocupados, redes en operación, limitaciones de acceso y necesidad de ejecutar soluciones puntuales. Esta característica exige que el contratista tenga capacidad de diagnóstico, programación, coordinación y control de calidad.

Para el presente proyecto, la ejecución en una sede administrativa en funcionamiento introduce variables operativas que inciden en el mercado: horarios de trabajo, restricciones de ruido, control de polvo, circulación de usuarios, protección de archivo institucional, intervención de baños, parqueaderos, sótanos, cubiertas y zonas de atención ciudadana. Estas condiciones hacen que el análisis del mercado no pueda limitarse al precio de los ítems, sino que deba valorar la capacidad del contratista para ejecutar con gestión ambiental, SST y componente social u operativo.

En relación con inflación y salario mínimo, debe tenerse en cuenta que la ejecución de contratos de obra y mantenimiento durante una vigencia determinada se ve impactada por el costo de la mano de obra, las cargas prestacionales, los aportes al sistema de seguridad social, la ARL según nivel de riesgo, el transporte de personal, la administración de frentes y la disponibilidad de personal calificado. Dado que el contrato se ejecutará a precios unitarios fijos, el oferente deberá prever estas variables en su propuesta, sin esperar reajustes por condiciones previsibles al momento de ofertar.

La tasa de cambio puede tener una incidencia indirecta en algunos insumos importados o con componentes dolarizados, como ciertos sellantes, impermeabilizantes especializados, accesorios eléctricos, vidrios, herrajes, herramientas, equipos menores o productos químicos. Sin embargo, para este proyecto el riesgo cambiario se considera moderado, dado que la mayoría de los insumos requeridos se consiguen en el mercado nacional o local, y el presupuesto se encuentra formulado en pesos colombianos con precios unitarios fijos.

La tasa de interés y las condiciones financieras del mercado también pueden incidir en la capacidad de los oferentes para financiar la ejecución, especialmente en contratos donde los pagos se realizan contra avance y recibo de actividades. En este caso, el contratista deberá contar con flujo de caja suficiente para adquirir materiales, pagar mano de obra, implementar SST y medidas ambientales, atender transporte y sostener la operación entre cortes de pago. Por esta razón, los indicadores financieros y organizacionales deberán ser proporcionales al presupuesto oficial y al plazo de ejecución.

Desde el punto de vista de abastecimiento, Bogotá cuenta con una oferta amplia de proveedores de materiales de construcción, acabados, pinturas, impermeabilizantes, accesorios eléctricos, hidrosanitarios, vidrios, elementos metálicos y herramientas. Esto reduce el riesgo de desabastecimiento general. Sin embargo, el

contratista deberá planificar las compras de materiales especializados, en particular los impermeabilizantes aptos para contacto con agua potable, sellantes de juntas, vidrios o elementos específicos que deban cumplir con fichas técnicas, garantías y compatibilidad con los sistemas existentes.

En materia de empleo, el análisis sectorial evidencia que la construcción conserva incidencia en la ocupación nacional y que, para enero de 2025, la rama de construcción aportó positivamente a la variación de la población ocupada. Para el presente proceso, esta variable confirma que existe disponibilidad de fuerza laboral en el sector, aunque el contratista deberá asegurar personal idóneo y afiliado al Sistema General de Seguridad Social, con competencias específicas para las actividades que así lo requieran, especialmente trabajo en alturas, instalaciones eléctricas menores e impermeabilización de tanques.

En conclusión, el mercado aplicable al proceso presenta condiciones suficientes para adelantar la contratación proyectada. Existe un sector de construcción y mantenimiento de edificaciones no residenciales con presencia significativa en Bogotá, una demanda pública activa en infraestructura social e institucional, disponibilidad de proveedores, materiales, mano de obra y equipos menores, y una práctica contractual compatible con la selección abreviada de menor cuantía. No obstante, la entidad debe estructurar el proceso con requisitos técnicos y financieros proporcionales, precios unitarios razonables, adecuada asignación de riesgos, control de calidad, exigencias ambientales y SST, y reglas claras de ejecución a monto agotable.

Para el presente proyecto, los principales factores de mercado que deben ser considerados son: variación de costos de mano de obra y materiales, disponibilidad de personal técnico, calidad de los insumos, capacidad de ejecución en sede ocupada, cumplimiento de medidas ambientales y SST, manejo de residuos, coordinación operativa, posibilidad de patologías ocultas, oportunidad de suministro de materiales especializados y sostenibilidad financiera del contratista. Estos factores serán desarrollados en los capítulos siguientes, con el fin de soportar la modalidad de selección, el presupuesto, el plazo, la forma de pago, los riesgos y los requisitos habilitantes del proceso.

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

El presente capítulo desarrolla el análisis técnico del sector aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis técnico se orienta a verificar la correspondencia entre el alcance del proyecto y las capacidades existentes en el mercado, identificando las especialidades requeridas, la disponibilidad de oferentes, la tecnología necesaria, la capacidad operativa, la mano de obra, los materiales, los equipos y las condiciones particulares de ejecución. En este caso, el contrato se ubica en el ámbito de las edificaciones no residenciales de uso institucional, por cuanto la intervención recae sobre una sede administrativa pública existente, destinada a la prestación de servicios institucionales y atención ciudadana.

De acuerdo con la clasificación sectorial de Colombia Compra Eficiente, el sector de la construcción comprende el subsector de edificaciones y el de infraestructura, siendo el primero el aplicable a construcciones categorizadas por su uso ocupacional. Dentro de la categoría de ocupación no residencial se encuentran, entre otros, los usos institucionales, comerciales, especiales, de oficinas, almacenamiento y lugares de reunión. Esta clasificación resulta pertinente para el presente proceso, dado que la sede administrativa de la Alcaldía Local corresponde a una edificación no residencial de carácter institucional.

El proyecto no corresponde a una obra nueva, ampliación, reforzamiento estructural, modificación de uso, intervención de redes principales o construcción de infraestructura horizontal. Su alcance corresponde a actividades de mantenimiento locativo, reparación, recuperación, terminación y acabado de una edificación existente, con afectaciones distribuidas en diferentes niveles. Por tanto, el mercado técnico relevante está conformado por contratistas con experiencia en mantenimiento y adecuación de edificaciones institucionales, obras civiles menores, reparación de acabados, impermeabilización, tratamiento de humedades, intervención de cubiertas, cielorrasos, pisos, enchapes, elementos eléctricos menores, hidrosanitarios menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas y elementos metálicos.

Desde el punto de vista técnico, las actividades a ejecutar pueden agruparse en varios componentes de intervención. El primero corresponde al tratamiento de humedades y filtraciones, que involucra identificación de la causa probable, retiro de material deteriorado, limpieza, preparación de superficies, secado, sellado, aplicación de impermeabilizantes o morteros de reparación, resane, estuco y acabado final. Este componente requiere especial cuidado, toda vez que la sola aplicación de pintura o acabado superficial no soluciona la patología si previamente no se corrige o mitiga la fuente de humedad.

El segundo componente corresponde a la impermeabilización de dos tanques de agua potable, actividad que demanda capacidades específicas del mercado. Esta intervención implica vaciado, limpieza, retiro de material suelto, preparación de superficie, tratamiento de fisuras, sellado de discontinuidades, aplicación de productos aptos para contacto con agua potable, curado, lavado, desinfección y pruebas de estanqueidad. No se trata de una impermeabilización convencional de cubierta o muro exterior, sino de una actividad con incidencia sanitaria y operativa, razón por la cual el contratista deberá acreditar la disponibilidad de materiales adecuados, fichas técnicas, hojas de seguridad y personal con conocimiento en este tipo de aplicación.

El tercer componente corresponde a cubiertas, terrazas, lucernarios, juntas, sellos, remates y elementos expuestos a intemperie. Estas actividades requieren control de acceso, trabajo seguro en altura cuando aplique, aislamiento de áreas inferiores, manejo de caída de objetos, revisión de condiciones climáticas, aplicación de sellantes compatibles, reparación de fisuras, reposición o mantenimiento de sistemas impermeables y verificación de estanqueidad. En este componente la capacidad técnica no se mide únicamente por la ejecución del ítem, sino por la correcta secuencia constructiva y por la reducción del riesgo de ingreso de agua a niveles inferiores.

El cuarto componente corresponde a acabados arquitectónicos, dentro del cual se incluyen resanes, pañetes, estucos, pintura, reparación de muros, columnas, vigas, cielorrasos, guardaescobas, enchapes, pisos, granito, peldaños y elementos de circulación. Este componente exige mano de obra calificada para garantizar adherencia, nivelación, uniformidad, compatibilidad de materiales, preparación adecuada de superficies, acabado limpio y entrega en condiciones de uso institucional.

El quinto componente corresponde a instalaciones hidrosanitarias menores, tales como sifones, rejillas, desagües, lavamanos, sanitarios, griferías, conexiones, tapas y accesorios. Estas actividades requieren personal con experiencia en reparaciones menores, pruebas de funcionamiento, verificación de estanqueidad, control de fugas, correcta fijación de accesorios y entrega de elementos en condiciones de salubridad y operación.

El sexto componente corresponde a instalaciones eléctricas menores y redes terminales, tales como tomacorrientes, tapas, luminarias, sensores, canaletas, puntos de red y elementos accesorios. Si bien el contrato no contempla intervención de acometidas principales, tableros generales o rediseños eléctricos, las actividades menores deberán ejecutarse por personal idóneo, con observancia de las condiciones de seguridad eléctrica,

verificación de funcionamiento, correcta fijación, aislamiento, protección de usuarios y cumplimiento de RETIE y RETILAP cuando resulte aplicable.

El séptimo componente corresponde a vidrios, puertas, barandas, cerramientos, soportes, herrajes y elementos metálicos. Este grupo de actividades tiene incidencia directa en la seguridad funcional de la edificación, especialmente cuando existen vidrios fisurados, barandas sueltas, soportes deteriorados, puertas descolgadas, elementos metálicos oxidados o piezas con riesgo de desprendimiento. El contratista deberá garantizar estabilidad, correcta fijación, ausencia de bordes cortantes, alineación, funcionamiento y eliminación de condiciones de riesgo.

El octavo componente corresponde al manejo ambiental, seguridad y salud en el trabajo y gestión social u operativa. Estos componentes no son accesorios. En un contrato de mantenimiento locativo dentro de una sede administrativa en funcionamiento, la ejecución técnica depende de la capacidad del contratista para aislar frentes, señalizar, proteger usuarios, controlar polvo y ruido, manejar residuos, programar actividades por sectores, coordinar con la supervisión y reducir afectaciones a la atención ciudadana y a la operación institucional.

Desde el punto de vista de la capacidad instalada, el mercado de Bogotá cuenta con una oferta amplia de empresas y contratistas asociados al subsector de edificaciones no residenciales y actividades especializadas de construcción. Colombia Compra Eficiente, con base en información del Geovisor Directorio de Empresas del DANE, identificó 4.574 empresas del grupo de construcción de edificaciones no residenciales distribuidas en el país, de las cuales Bogotá D.C. concentra 1.405, seguida de Antioquia y Valle del Cauca. Esta concentración territorial permite concluir que existe oferta local suficiente para atender procesos como el presente.

La existencia de una oferta local relevante favorece la pluralidad de oferentes, reduce costos de desplazamiento, facilita la disponibilidad de personal, mejora la logística de suministro, permite respuesta oportuna frente a observaciones de la supervisión y facilita la atención de garantías o correcciones posteriores. No obstante, la entidad debe orientar sus requisitos hacia experiencia relacionada con edificaciones institucionales o no residenciales, para evitar que participen oferentes sin conocimiento en intervenciones locativas en sedes ocupadas.

En relación con la disponibilidad de materiales, Bogotá cuenta con una red amplia de proveedores de insumos para acabados, pinturas, impermeabilizantes, sellantes, morteros, enchapes, accesorios eléctricos, accesorios hidrosanitarios, vidrios, elementos metálicos, herramientas y equipos menores. Esta condición permite inferir que los materiales requeridos para el proyecto son comercialmente disponibles y no presentan, en principio, restricciones severas de abastecimiento. Sin embargo, los materiales especializados, como impermeabilizantes aptos para contacto con agua potable, sellantes de alto desempeño o vidrios con condiciones específicas de seguridad, deberán ser programados oportunamente por el contratista.

La tecnología requerida para el proyecto se considera de baja a mediana complejidad. Las actividades previstas no demandan maquinaria pesada, equipos de alta especialización o procesos constructivos no convencionales. No obstante, sí requieren herramientas adecuadas, procedimientos seguros, personal calificado, control de calidad y conocimiento técnico específico en actividades como impermeabilización, tratamiento de humedad, intervención de cubiertas, manipulación de vidrios, instalaciones eléctricas menores y reparación de elementos hidrosanitarios. Por tanto, la idoneidad técnica debe evaluarse en función de la experiencia, organización y capacidad operativa del oferente, más que por la tenencia de maquinaria compleja.

Desde la perspectiva de mano de obra, el contrato demanda personal operativo compuesto, entre otros, por

director o residente de obra según las exigencias del proceso, oficiales de obra blanca, ayudantes, personal con experiencia en pintura, impermeabilización, drywall o cielorrasos, técnicos eléctricos, técnicos hidrosanitarios, personal competente para trabajo en alturas cuando aplique, personal de apoyo ambiental y responsable SST. La correcta disponibilidad de este personal es indispensable para cumplir el plazo de ejecución y atender los diferentes frentes de intervención.

El análisis técnico también debe considerar que la sede administrativa se encuentra en funcionamiento. Esta condición limita la ejecución libre de frentes de obra y exige programación sectorizada. El contratista deberá coordinar horarios, aislar áreas, definir rutas internas de circulación de materiales y residuos, proteger mobiliario, equipos, documentos, archivo institucional, ascensores, baños, oficinas, zonas de atención y cuartos técnicos. Esta condición incrementa la exigencia operativa del contrato, aunque no modifica su naturaleza de mantenimiento locativo.

Desde el punto de vista del método constructivo, el mercado cuenta con oferentes capaces de ejecutar las actividades mediante procedimientos convencionales de mantenimiento, siempre que el proceso exija una fase preliminar de diagnóstico, programación y aprobación de planes. Dicha fase permitirá validar cantidades, priorizar frentes, identificar restricciones de acceso, programar intervenciones críticas y establecer medidas de manejo ambiental, SST y gestión operativa. En mi criterio, esta fase preliminar es indispensable para blindar técnicamente el contrato, porque reduce reclamaciones por indefinición de frentes y mejora el control de ejecución.

La intervención en tanques de agua potable constituye una actividad crítica dentro del alcance. El contratista deberá prever procedimientos sanitarios y técnicos adecuados, incluyendo productos certificados o aptos para contacto con agua potable, manejo de aguas de lavado, control de residuos, desinfección y pruebas de estanqueidad. Esta actividad debe ser tratada como frente técnico prioritario, no como simple actividad de acabado, porque su falla puede generar persistencia de filtraciones, afectación del archivo institucional, riesgos sanitarios y reprocesos.

Las actividades de cubiertas y lucernarios también deben considerarse técnicamente sensibles. El deterioro de sellos, fisuras en remates, pérdida de impermeabilización o afectación de elementos de vidrio puede generar filtraciones hacia niveles inferiores, afectando cielorrasos, muros, oficinas, cuartos técnicos o zonas de circulación. Por tanto, el mercado técnico requerido debe contar con experiencia en sellos, impermeabilizaciones, intervención en altura y manejo de elementos expuestos.

Las actividades de acabados y pintura, aunque son comunes en el mercado, requieren control de calidad. La entidad debe exigir que las superficies sean adecuadamente preparadas, que no se pinte sobre humedad activa, que se retiren materiales sueltos, que se traten fisuras y que los productos utilizados sean compatibles con el sustrato y el ambiente de exposición. La calidad del acabado final depende de la preparación de superficie y no únicamente de la aplicación de pintura.

Las actividades hidrosanitarias menores deben ejecutarse con pruebas de funcionamiento. Cada reparación de sifón, rejilla, grifería, lavamanos, sanitario, desagüe o conexión deberá entregarse sin fugas, filtraciones, obstrucciones, goteos o malos olores. La supervisión deberá exigir evidencia de verificación, porque la falla de estos elementos puede reactivar humedades o generar afectaciones en acabados recientemente intervenidos.

Las actividades eléctricas menores deberán cumplir controles de seguridad. Aunque se trate de tomacorrientes, tapas, sensores, luminarias o canaletas, el contratista debe contar con personal competente, aplicar procedimientos de desenergización cuando corresponda, evitar conexiones improvisadas y entregar elementos

firmemente instalados y funcionales. En sedes administrativas ocupadas, cualquier deficiencia eléctrica puede generar riesgos para usuarios y trabajadores.

En cuanto a vidrios, barandas y elementos de seguridad funcional, el contratista deberá garantizar que los elementos intervenidos queden estables y seguros. No se deben aceptar soluciones provisionales, soportes improvisados, bordes cortantes, piezas sueltas o anclajes deficientes. Este tipo de actividades tiene especial relevancia por la presencia de usuarios y por el riesgo de caída, golpe o desprendimiento.

El análisis técnico permite concluir que el proyecto es ejecutable por el mercado local y regional, siempre que se estructure con requisitos habilitantes adecuados y especificaciones claras. La complejidad del contrato no radica en una tecnología excepcional, sino en la coordinación de múltiples especialidades dentro de una sede institucional ocupada, la correcta atención de patologías por humedad, la impermeabilización de tanques de agua potable y la entrega de acabados funcionales y seguros.

En consecuencia, los posibles oferentes deberán acreditar experiencia en contratos de obra, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación o intervención de edificaciones institucionales, dotacionales, administrativas, educativas, de oficinas o no residenciales. Esta experiencia permitirá verificar que han ejecutado actividades comparables a las previstas y que cuentan con capacidad para organizar personal, materiales, equipos, frentes de trabajo, controles de calidad, SST, gestión ambiental y soporte documental.

La exigencia técnica no debe formularse de manera desproporcionada. No se recomienda exigir experiencia excesivamente específica en sedes administrativas de alcaldías locales, ni limitar el mercado a contratistas que hayan ejecutado exactamente impermeabilización de tanques más mantenimiento locativo en un mismo contrato. Lo adecuado es permitir experiencia en edificaciones no residenciales o institucionales, siempre que incluya actividades de adecuación, mantenimiento, reparación, acabados, impermeabilización o similares. Esta aproximación protege la pluralidad sin sacrificar idoneidad.

Desde el punto de vista de especificaciones, el contratista deberá cumplir con normas técnicas colombianas aplicables, fichas técnicas de fabricantes, buenas prácticas de construcción, lineamientos ambientales, SG-SST, RETIE, RETILAP cuando aplique, y NSR vigente cuando las actividades puedan tener incidencia en elementos constructivos o de seguridad. Sin embargo, debe precisarse que el contrato no autoriza intervenciones estructurales, reforzamientos o modificaciones de elementos portantes, salvo que la entidad adelante los trámites técnicos y contractuales correspondientes.

El análisis técnico también soporta la necesidad de adoptar controles de calidad durante la ejecución. Estos controles deben incluir aprobación previa de materiales, revisión de fichas técnicas, registro fotográfico, memorias de cantidades, pruebas de funcionamiento, pruebas de estanqueidad, recibos parciales, corrección de no conformidades y garantía de calidad. En contratos de mantenimiento locativo, la falta de control de calidad puede generar pagos por actividades superficiales que no resuelvan las causas de deterioro.

Adicionalmente, la condición de ejecución a monto agotable exige un control técnico estricto de cantidades. Las actividades deben ser autorizadas previamente, localizadas, medidas, soportadas y recibidas. El contratista no puede ejecutar ítems sin orden de la supervisión ni reclamar reconocimiento por actividades no aprobadas. Esta regla es especialmente importante en mantenimiento de edificaciones, donde pueden aparecer necesidades adicionales durante la ejecución.

En conclusión, el análisis técnico del sector evidencia que existe un mercado con capacidad para ejecutar el objeto contractual, conformado por empresas y contratistas de construcción, mantenimiento y adecuación de

edificaciones no residenciales e institucionales. Las actividades previstas corresponden a tecnologías y procedimientos disponibles en el mercado local, con materiales de consecución regular en Bogotá, mano de obra especializada disponible y equipos menores accesibles. No obstante, la entidad debe exigir experiencia relacionada, planeación de frentes, control de calidad, cumplimiento ambiental, SST, gestión operativa y capacidad para ejecutar en una sede administrativa en funcionamiento.

Por lo anterior, técnicamente se considera viable estructurar el proceso bajo selección abreviada de menor cuantía, sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, siempre que los documentos del proceso definan con claridad el alcance, las especificaciones, las obligaciones, los criterios de recibo, los requisitos habilitantes, el manejo de precios no previstos, la forma de pago, los riesgos y las condiciones de ejecución propias del mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

5. ANÁLISIS REGULATORIO

El presente capítulo desarrolla el análisis regulatorio aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis regulatorio tiene como propósito identificar el marco normativo que incide en la estructuración, selección, celebración, ejecución, seguimiento, terminación y liquidación del contrato, así como en las obligaciones técnicas, ambientales, sociales, presupuestales, financieras, de seguridad y salud en el trabajo y de calidad que deben observarse durante el desarrollo del proyecto. Este análisis resulta necesario para garantizar que el proceso contractual se adelante bajo criterios de legalidad, planeación, transparencia, selección objetiva, responsabilidad, economía, eficiencia y adecuada protección de los recursos públicos.

El presente proceso se encuentra sometido al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en especial a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 2022 de 2020 y demás normas concordantes que regulan la contratación estatal. En consecuencia, la estructuración del proceso deberá observar los principios de transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva, libre concurrencia, igualdad, publicidad, planeación y debido proceso contractual.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, la contratación estatal tiene como finalidad el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. En el presente caso, la contratación se orienta a garantizar la conservación y funcionalidad de una sede administrativa pública desde la cual se prestan servicios institucionales y de atención ciudadana, por lo que su ejecución guarda relación directa con la continuidad del servicio público, la protección del patrimonio público y el cumplimiento de las funciones asignadas a la administración local.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las entidades estatales de realizar el análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Por tanto, el presente documento constituye un instrumento de planeación contractual que permite sustentar la modalidad de selección, el presupuesto oficial, la forma de pago, el plazo, los requisitos habilitantes, los riesgos previsibles y las condiciones de participación de los oferentes.

Adicionalmente, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 exige identificar, estimar y asignar los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato. Para el presente proceso, dichos riesgos se encuentran relacionados con la ejecución de actividades en una edificación existente y en funcionamiento, la aparición de patologías ocultas, la variación de cantidades, el manejo de humedades y filtraciones, la impermeabilización de tanques de agua potable, la intervención de cubiertas y lucernarios, el cumplimiento de obligaciones ambientales, la seguridad y salud en el trabajo, la disponibilidad de áreas, la calidad de materiales y la ejecución bajo sistema de precios unitarios fijos y monto agotable.

La modalidad prevista para el proceso corresponde a selección abreviada de menor cuantía, en atención al presupuesto oficial estimado, la naturaleza del objeto contractual y el régimen aplicable. Esta modalidad debe estructurarse conforme a las reglas previstas en la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, los documentos tipo aplicables y los lineamientos expedidos por Colombia Compra Eficiente. La selección abreviada de menor cuantía resulta jurídicamente procedente cuando, por el valor del contrato y la naturaleza del objeto, se requiere un procedimiento competitivo, objetivo y proporcional, sin acudir a licitación pública.

El proceso también debe observar el régimen de documentos tipo aplicable a obra pública de infraestructura social. La Ley 2022 de 2020 facultó a la Agencia Nacional de Contratación Pública —Colombia Compra Eficiente— para adoptar documentos tipo de obligatorio cumplimiento en la actividad contractual de las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente señala que dichos documentos son vinculantes para la elaboración del pliego de condiciones y demás documentos del proceso que se enmarquen en su ámbito de aplicación.

En desarrollo de dicha competencia, Colombia Compra Eficiente adoptó documentos tipo para los procesos de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social, así como documentos tipo complementarios relacionados con los sectores educación, salud, cultura, recreación y deporte, institucional y vivienda. Esta información resulta relevante para el presente proceso, dado que el objeto contractual se ubica dentro del ámbito de infraestructura social del sector institucional, al tratarse de la intervención de una sede administrativa pública.

La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente indica que los documentos tipo buscan incrementar la pluralidad de oferentes, simplificar los trámites de contratación estatal, reducir los tiempos de preparación de ofertas y estructuración de procesos, promover documentación clara e integrada, reducir la posibilidad de direccionamiento, incrementar la transparencia y disminuir el riesgo de colusión mediante condiciones uniformes. Para el presente proceso, estas finalidades son pertinentes, en la medida en que la entidad debe estructurar reglas objetivas, proporcionales y acordes con el mercado de mantenimiento de edificaciones institucionales.

Desde el punto de vista de infraestructura social, el proyecto se relaciona con la conservación de una edificación institucional que permite la prestación de servicios administrativos y de atención ciudadana. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente destaca que la infraestructura social tiene incidencia en el acceso efectivo a derechos económicos, sociales, culturales y fundamentales, así como en la adecuada prestación de servicios públicos y en el fortalecimiento institucional. En ese marco, la conservación de la sede administrativa de la Alcaldía Local contribuye a mantener condiciones dignas, seguras y funcionales para la prestación de servicios a la comunidad.

En materia de clasificación económica y regulatoria del sector, el anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente identifica que las empresas que ofrecen servicios de obra de infraestructura social se clasifican principalmente dentro de la Sección F —Construcción—, División 41 —Construcción de edificios—,

incluyendo la clase 4112 —Construcción de edificios no residenciales—. Así mismo, identifica actividades complementarias como instalaciones eléctricas, terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas para la construcción. Esta clasificación es concordante con el objeto del contrato y con el rubro presupuestal O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación.

En relación con las normas técnicas de construcción, el contratista deberá ejecutar las actividades conforme a las Normas Técnicas Colombianas —NTC— aplicables, las especificaciones técnicas del proceso, las fichas técnicas de los fabricantes, las buenas prácticas de ingeniería civil y arquitectura, y las instrucciones impartidas por la supervisión o interventoría. El cumplimiento de estas normas resulta indispensable para garantizar la calidad, durabilidad, funcionalidad y seguridad de las actividades ejecutadas.

El contrato no contempla, en principio, intervenciones estructurales, reforzamientos, ampliaciones, cambios de uso, modificaciones de volumetría o alteraciones sustanciales de elementos portantes. No obstante, cuando alguna actividad pueda tener incidencia sobre elementos constructivos o de seguridad de la edificación, deberán observarse las disposiciones aplicables del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente —NSR vigente—, sin que ello habilite al contratista para ejecutar actividades estructurales no previstas o no autorizadas. En caso de identificarse una condición que supere el mantenimiento locativo, el contratista deberá informar a la supervisión o interventoría para que la entidad determine las acciones técnicas y contractuales correspondientes.

Respecto de permisos y licencias, por tratarse de actividades de mantenimiento locativo, terminación, acabado, reparación, conservación y recuperación de elementos existentes, sin modificación estructural, sin ampliación de área construida, sin cambio de uso y sin intervención urbanística sustancial, en principio no se requiere licencia de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, el contratista no podrá ejecutar actividades que impliquen modificación estructural, ampliación, reforzamiento, intervención de elementos portantes, modificación de redes principales o cambio de uso sin autorización previa de la entidad y sin los permisos o licencias que llegaren a ser exigibles.

En materia eléctrica, las actividades menores asociadas a tomacorrientes, tapas, luminarias, sensores, canaletas, puntos de red y accesorios deberán ejecutarse observando las condiciones de seguridad previstas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas —RETIIE— y en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público —RETILAP—, cuando resulten aplicables. El alcance contractual no autoriza al contratista a intervenir tableros principales, acometidas, redes estructurales, sistemas especiales o modificaciones sustanciales de la instalación eléctrica sin autorización expresa y soporte técnico correspondiente.

En materia hidrosanitaria, las actividades relacionadas con sifones, rejillas, desagües, lavamanos, sanitarios, griferías, conexiones, tapas, tanques de agua potable y accesorios deberán ejecutarse garantizando estanqueidad, salubridad, adecuada evacuación, ausencia de fugas y funcionamiento. Particularmente, la impermeabilización de dos tanques de agua potable deberá realizarse con materiales aptos para contacto con agua potable, no tóxicos, compatibles con las condiciones de operación y soportados mediante fichas técnicas, hojas de seguridad y recomendaciones del fabricante. La ejecución deberá incluir limpieza, preparación, aplicación, curado, lavado, desinfección y pruebas de estanqueidad.

En materia ambiental, el contratista deberá observar la normativa aplicable al manejo de residuos de construcción y demolición —RCD—, disposición de residuos, control de polvo, control de ruido, manejo de productos químicos, prevención de vertimientos no autorizados, limpieza de frentes y protección de áreas no intervenidas. Las actividades de mantenimiento locativo pueden generar escombros menores, sobrantes de

pintura, sellantes, impermeabilizantes, empaques, residuos ordinarios, residuos aprovechables y residuos contaminados; por tanto, el contratista deberá implementar medidas de separación, acopio, retiro, transporte y disposición adecuada.

Así mismo, el proceso deberá considerar los criterios de compras públicas sostenibles, la Guía Verde de la Secretaría Distrital de Gobierno y las fichas con criterios ambientales del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo que resulte aplicable al objeto contractual. Estos criterios deben incorporarse de manera razonable y proporcional, considerando la naturaleza de la intervención, los materiales a utilizar, el manejo de residuos, la reducción de desperdicios, el uso eficiente de recursos y la mitigación de impactos sobre usuarios y áreas ocupadas.

En materia de seguridad y salud en el trabajo, el contratista deberá cumplir la normativa vigente relacionada con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo —SG-SST—, la afiliación de su personal al Sistema General de Seguridad Social Integral, la identificación de peligros, valoración de riesgos, entrega de elementos de protección personal, capacitación, señalización, aislamiento de frentes, inspecciones de seguridad, manejo de herramientas y prevención de accidentes. Esta obligación resulta especialmente relevante porque las actividades se ejecutarán en una sede administrativa en funcionamiento.

Las actividades que involucren trabajo en alturas, intervención de cubiertas, terrazas, lucernarios, bordes, manipulación de vidrios o riesgo de caída deberán ejecutarse únicamente por personal competente y autorizado, cumpliendo los requisitos normativos aplicables, incluyendo permisos, certificados, sistemas de protección contra caídas, líneas de vida, anclajes, arneses, señalización y delimitación del área inferior. La supervisión o interventoría podrá suspender actividades que se ejecuten sin condiciones seguras.

Desde el punto de vista laboral y de seguridad social, el contratista deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la vinculación de su personal, incluyendo pago de salarios, prestaciones, seguridad social, aportes parafiscales cuando aplique y obligaciones frente a riesgos laborales. La entidad podrá exigir soportes de afiliación, planillas de pago, certificaciones y demás documentos necesarios para verificar el cumplimiento de estas obligaciones.

En materia de gestión social y operativa, aunque el contrato no corresponde a una obra comunitaria de alto impacto urbano, sí se ejecutará en una sede pública en operación. Por tanto, el contratista deberá implementar medidas de información, coordinación, señalización, aislamiento, programación por frentes, control de accesos, protección de usuarios y atención de observaciones. Estas medidas tienen sustento en el deber de proteger la continuidad del servicio público y evitar afectaciones injustificadas a los usuarios internos y externos de la sede.

El componente de gestión social y operativa deberá articularse con las obligaciones ambientales y SST. En la práctica, esto implica coordinar cierres temporales, intervenir baños o áreas de circulación con aviso previo, proteger archivo institucional y equipos, controlar polvo y ruido, entregar áreas limpias y garantizar que la ejecución no obstruya rutas de evacuación, accesos, escaleras, ascensores, gabinetes contra incendio o áreas críticas de funcionamiento.

Desde la perspectiva presupuestal, el contrato se financiará con cargo al rubro O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación, el cual guarda correspondencia con el alcance técnico del proyecto. Las actividades previstas se orientan a terminación, recuperación, reparación, mantenimiento y acabado de elementos físicos existentes de una edificación institucional, por lo cual no se trata de adquisición de bienes muebles, prestación de servicios profesionales independientes ni construcción de infraestructura

nueva.

El sistema de ejecución será de precios unitarios fijos y a monto agotable. Regulatoriamente, esta estructura exige que los pagos se realicen únicamente por cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas, aprobadas y recibidas a satisfacción. Las cantidades incluidas en el presupuesto son estimadas y no generan obligación de ejecución total. Esta regla debe quedar claramente establecida en los documentos del proceso, con el fin de evitar controversias contractuales y asegurar la adecuada ejecución presupuestal.

En cuanto a precios no previstos, cualquier actividad no incluida en el presupuesto oficial deberá contar con justificación técnica, localización, registro fotográfico, memoria de cantidades, análisis de pertinencia frente al objeto contractual y aprobación previa de la supervisión o interventoría y de la entidad. Para su conformación, deberán consultarse primero precios de referencia oficiales o institucionales aplicables, como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDRD, IDU u otras fuentes públicas compatibles. En ausencia de precios de referencia comparables, deberán solicitarse mínimo tres cotizaciones de mercado, verificables y vigentes, acompañadas del respectivo análisis de precio unitario.

En materia de garantías, el proceso deberá exigir las garantías contractuales que resulten aplicables conforme al Decreto 1082 de 2015, el documento tipo y la matriz de riesgos. Dentro de estas podrán incluirse, según corresponda, cumplimiento, calidad del servicio u obra, pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, responsabilidad civil extracontractual y demás amparos que resulten procedentes en atención al objeto, valor, plazo y riesgos del contrato. La garantía de calidad resulta especialmente relevante por las actividades de impermeabilización, acabados, instalaciones menores, vidrios, barandas y elementos funcionales.

En materia de criterios diferenciales, la estructuración del proceso deberá observar las normas y documentos tipo relacionados con la promoción de Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, cuando resulten aplicables. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente incorpora análisis sobre criterios diferenciales en favor de Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, como parte de las herramientas para promover participación plural y condiciones de acceso en la contratación pública.

En cuanto a los requisitos habilitantes, estos deberán formularse con estricta observancia de los principios de proporcionalidad, razonabilidad y relación directa con el objeto contractual. La entidad deberá evitar requisitos restrictivos o innecesarios que limiten injustificadamente la pluralidad de oferentes. Al mismo tiempo, deberá exigir condiciones suficientes para garantizar que el contratista cuente con experiencia, capacidad jurídica, financiera, organizacional y técnica para ejecutar el proyecto dentro del plazo, presupuesto y estándares de calidad requeridos.

La experiencia habilitante deberá ser compatible con el objeto, sin restringirse indebidamente a contratos idénticos. En consecuencia, se considera jurídicamente adecuado exigir experiencia en construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación o intervención de edificaciones institucionales, no residenciales, administrativas, dotacionales, educativas, de oficinas o similares, siempre que permita verificar capacidad para ejecutar actividades comparables a las previstas en el presente contrato.

Finalmente, el análisis regulatorio permite concluir que el proceso debe estructurarse como una contratación de obra pública de infraestructura social del sector institucional, bajo selección abreviada de menor cuantía, con aplicación de los documentos tipo correspondientes, sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, y con observancia de las normas contractuales, técnicas, presupuestales, ambientales, laborales, de seguridad y

salud en el trabajo y de gestión de riesgos aplicables.

En consecuencia, las condiciones del proceso deberán reflejar de manera coherente el marco normativo descrito, garantizando que la selección del contratista se realice bajo reglas objetivas, transparentes y proporcionales, y que la ejecución del mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito se adelante con calidad técnica, seguridad, sostenibilidad ambiental, control de riesgos, trazabilidad presupuestal y protección efectiva del patrimonio público.

6. OTROS CONTEXTOS RELEVANTES DEL SECTOR

El presente capítulo desarrolla otros contextos relevantes que inciden en la estructuración y ejecución del proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis de estos contextos complementa los aspectos económicos, técnicos y regulatorios previamente desarrollados, y permite valorar condiciones ambientales, sociales, operativas, institucionales, de seguridad, sostenibilidad, participación empresarial y protección de la continuidad del servicio público. Dichas variables son relevantes porque el contrato no se ejecutará en un predio desocupado ni en una obra nueva, sino en una sede administrativa pública en funcionamiento, con presencia de servidores públicos, contratistas, usuarios, visitantes, archivo institucional, equipos, mobiliario, zonas de atención, áreas técnicas, baños, parqueaderos, circulaciones, cubiertas, terrazas y demás espacios propios de una edificación institucional activa.

Desde el punto de vista institucional, la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito constituye un equipamiento público destinado al desarrollo de funciones administrativas, atención ciudadana, coordinación territorial, gestión contractual, archivo, participación comunitaria y ejecución de competencias locales. En consecuencia, el mantenimiento locativo integral proyectado no tiene un alcance meramente estético, sino que se orienta a conservar condiciones físicas adecuadas para la prestación del servicio público y para el funcionamiento ordinario de la administración local.

La conservación de edificaciones institucionales se encuentra relacionada con la garantía de continuidad administrativa, el uso eficiente de los recursos públicos y la protección del patrimonio público. Una sede administrativa deteriorada, con humedades, filtraciones, afectaciones en acabados, fallas hidrosanitarias, deterioro de elementos eléctricos menores, daños en cubiertas, lucernarios, barandas, vidrios o elementos de circulación, puede afectar la prestación del servicio, generar riesgos a usuarios y trabajadores, incrementar costos futuros de reparación y deteriorar la imagen institucional frente a la ciudadanía.

Desde el contexto social y operativo, el proyecto debe analizarse considerando que las actividades se desarrollarán en una edificación con operación permanente. Por tanto, la ejecución deberá organizarse por frentes, sectores, niveles o áreas, evitando afectaciones injustificadas a la atención ciudadana, al funcionamiento de las dependencias, al acceso a oficinas, baños, ascensores, escaleras, parqueaderos, archivo institucional y cuartos técnicos. Esta condición exige que el contratista cuente con capacidad de coordinación, comunicación, señalización, aislamiento, limpieza y entrega progresiva de áreas.

El componente social u operativo del contrato deberá permitir la adecuada articulación entre la supervisión o interventoría, el contratista y las dependencias de la Alcaldía Local. Para ello, el contratista deberá informar previamente las actividades que puedan generar ruido, polvo, olores, restricciones de acceso, intervención de

baños, manipulación de vidrios, trabajos en altura, intervención de tanques de agua potable, afectación temporal de circulaciones o uso de zonas de acopio. Esta coordinación es indispensable para reducir interferencias y mantener condiciones seguras de operación durante la ejecución contractual.

Desde el contexto de seguridad de usuarios, el proyecto involucra riesgos asociados a la ejecución de actividades en áreas ocupadas. Entre estos se encuentran caídas al mismo o distinto nivel, tránsito cercano a frentes de obra, exposición a polvo o ruido, manipulación de herramientas, intervención de elementos eléctricos menores, trabajos en zonas húmedas, uso de productos químicos, retiro de vidrios, intervención de barandas, trabajos en cubierta o lucernarios y transporte interno de materiales o residuos. Por lo anterior, la ejecución debe estar acompañada de señalización, demarcación, cerramientos temporales, control de accesos y limpieza permanente.

Desde el contexto de Seguridad y Salud en el Trabajo, el contratista deberá implementar su SG-SST durante todo el plazo contractual, con identificación de peligros, valoración de riesgos y definición de controles por actividad. Este componente adquiere especial importancia en trabajos en altura, intervención de cubiertas, lucernarios, terrazas, manipulación de vidrios, manejo de herramientas eléctricas, actividades de lijado, corte, resane, pintura, impermeabilización, intervención hidrosanitaria, eléctrica menor y trabajos en sótanos o zonas con humedad. La supervisión o interventoría deberá contar con soportes periódicos de afiliación, inducciones, entrega de elementos de protección personal, permisos de trabajo, inspecciones y atención de incidentes.

Desde el contexto ambiental, las actividades de mantenimiento locativo generan residuos de construcción y demolición, residuos ordinarios, residuos aprovechables, empaques, sobrantes de pintura, sellantes, impermeabilizantes, adhesivos, morteros, material de demolición menor, fragmentos de vidrio, elementos metálicos, residuos de PVC, drywall, enchapes y materiales contaminados por productos químicos. En consecuencia, el contratista deberá implementar medidas de clasificación, acopio temporal, retiro, transporte y disposición final de residuos, evitando su acumulación en circulaciones, parqueaderos, escaleras, baños, cuartos técnicos, archivo, zonas de atención o espacio público.

El manejo ambiental debe ser coherente con las obligaciones de compras públicas sostenibles, la Guía Verde de la Secretaría Distrital de Gobierno y las fichas con criterios ambientales del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo aplicable al objeto contractual. En ese sentido, el contratista deberá propender por el uso eficiente de materiales, reducción de desperdicios, adecuada disposición de sobrantes, control de polvo, control de ruido, prevención de vertimientos no autorizados, manejo responsable de productos químicos, protección de áreas no intervenidas y entrega de espacios limpios y seguros.

En la intervención de los dos tanques de agua potable, el contexto ambiental y sanitario adquiere mayor relevancia. Los productos utilizados deberán ser aptos para contacto con agua potable y no podrán generar afectaciones a la calidad del agua ni a la operación de la sede. La actividad deberá contemplar limpieza, preparación de superficie, aplicación del sistema impermeabilizante, curado, lavado, desinfección, manejo de aguas de lavado y pruebas de estanqueidad. En ningún caso se permitirá el vertimiento de residuos de impermeabilizantes, lodos, sellantes, pinturas o aguas contaminadas en redes internas, cárcamos, sumideros o áreas no autorizadas.

Desde el contexto de continuidad operativa, la ejecución deberá reconocer que la sede administrativa no puede suspender integralmente sus servicios por la realización del mantenimiento. Por ello, el contratista deberá programar intervenciones por sectores, coordinar horarios diferenciales cuando se requiera, proteger rutas de evacuación, garantizar acceso seguro a áreas no intervenidas, no bloquear gabinetes contra incendio, extintores, ascensores, escaleras, pasillos o accesos principales, y entregar las áreas intervenidas en condiciones de uso al

finalizar cada frente o jornada cuando resulte necesario.

El contexto de protección documental también debe considerarse como una variable relevante del proyecto. Los diagnósticos técnicos identificaron afectaciones en zonas de archivo, particularmente en el sótano 2, asociadas a filtraciones provenientes de elementos de almacenamiento de agua. Esta situación implica que el contratista deberá adoptar medidas especiales para proteger documentos, cajas, mobiliario, equipos y elementos institucionales durante las actividades de impermeabilización, tratamiento de humedad, resanes, pintura, limpieza y retiro de residuos. La intervención no debe generar mayor deterioro documental ni exposición del archivo a humedad, polvo o contaminantes.

Desde el contexto de calidad, las actividades de mantenimiento locativo presentan un riesgo frecuente: ejecutar acabados superficiales sin tratar la causa de la patología. Por ello, el contratista deberá realizar verificación previa de cada área, identificar la causa probable de humedades o filtraciones, preparar superficies, utilizar materiales compatibles, respetar tiempos de secado y curado, y ejecutar pruebas de funcionamiento o estanqueidad cuando aplique. La calidad del contrato no debe medirse únicamente por el acabado visual, sino por la funcionalidad, durabilidad, seguridad y eliminación o mitigación de la causa del deterioro.

Desde el contexto comercial, el mercado de Bogotá cuenta con proveedores de materiales, herramientas, equipos menores, productos de acabado, impermeabilizantes, elementos eléctricos, hidrosanitarios, vidrios, herrajes, elementos metálicos y materiales de reparación. Esta disponibilidad permite inferir que el contratista podrá abastecerse localmente, reduciendo riesgos de suministro. No obstante, deberá planificar con anticipación los materiales especializados, particularmente aquellos aptos para contacto con agua potable, sellantes de alto desempeño, vidrios con características específicas o elementos que requieran tiempos de fabricación o suministro.

Desde el contexto financiero, el contrato a precios unitarios fijos y monto agotable exige que el contratista cuente con flujo de caja suficiente para iniciar actividades, contratar personal, adquirir materiales, implementar componentes ambientales y SST, ejecutar frentes de obra y esperar los cortes de pago conforme a cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas. Esta condición justifica la revisión de capacidad financiera y organizacional, así como la exigencia de indicadores proporcionales al presupuesto, plazo y riesgos del proceso.

Desde el contexto de participación empresarial, el análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente evidencia que el mercado de infraestructura social cuenta con participación de diferentes tipos de proveedores y con posibilidad de aplicación de criterios diferenciales en favor de Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable. El anexo sectorial incorpora capítulos específicos sobre criterios diferenciales, requisitos habilitantes diferenciales y puntajes adicionales en favor de estos grupos, lo cual permite a las entidades estructurar procesos que promuevan participación plural, sin desconocer la necesidad de idoneidad técnica y financiera.

Para el presente proceso, la promoción de participación empresarial debe armonizarse con la naturaleza técnica del objeto. Si bien se debe procurar la concurrencia de Mipyme y empresas locales o regionales, los requisitos no pueden reducirse al punto de permitir la participación de oferentes sin capacidad para ejecutar mantenimiento integral en una sede pública ocupada. La entidad debe buscar un equilibrio entre pluralidad e idoneidad, permitiendo experiencia en edificaciones institucionales, no residenciales, dotacionales, administrativas, educativas, de oficinas o similares.

Desde el contexto territorial, la ejecución se realizará en Bogotá D.C., localidad de Tunjuelito. Esta ubicación favorece la disponibilidad de oferentes y proveedores, dado que Bogotá concentra una proporción importante

de empresas relacionadas con construcción de edificaciones no residenciales. El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente, con base en el Geovisor Directorio de Empresas del DANE, identificó 1.405 empresas en Bogotá D.C. dentro del grupo de construcción de edificaciones no residenciales, lo que soporta la existencia de un mercado local relevante.

La localización también incide en la logística de ejecución. El contratista deberá tener en cuenta restricciones de movilidad urbana, horarios de cargue y descargue, ingreso de materiales, circulación por zonas internas, disposición de residuos, ocupación temporal de áreas, control de polvo y ruido, y coordinación con la operación administrativa de la sede. Estos factores deben incorporarse dentro de la programación de obra y de los costos indirectos del contrato.

Desde el contexto de riesgos, el proyecto presenta riesgos previsible asociados a variaciones de cantidades, patologías ocultas, filtraciones no visibles inicialmente, fallas de impermeabilización, restricciones de acceso, interferencias con operación institucional, daños a bienes, afectaciones al archivo, incumplimiento ambiental, accidentes de trabajo, deficiente calidad de acabados, suministro tardío de materiales y controversias por medición de cantidades. Estos riesgos deberán ser tipificados, estimados y asignados en la matriz correspondiente, en coherencia con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo de Colombia Compra Eficiente.

Desde el contexto contractual, la modalidad de monto agotable exige reglas estrictas sobre autorización previa de actividades, medición, soporte, recibo y pago. Las cantidades del presupuesto son estimadas y no generan derecho automático al pago ni obligación de ejecución total. Cualquier actividad deberá estar autorizada por la supervisión o interventoría, soportada con registro fotográfico, localizada, medida y recibida a satisfacción. Este contexto es determinante para evitar reclamaciones por cantidades no ejecutadas, ítems no autorizados o actividades por fuera del objeto contractual.

Desde el contexto de precios no previstos, el contrato debe prever una metodología clara para actividades no incluidas inicialmente en el presupuesto. La procedencia de precios no previstos debe estar condicionada a la existencia de una necesidad técnica real, su relación directa con el objeto contractual, la imposibilidad de atenderla con ítems existentes y la aprobación previa de la entidad. Para la conformación de precios, es razonable acudir inicialmente a fuentes institucionales como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDRD, IDU u otras bases públicas aplicables, y solo en ausencia de precios comparables acudir a mínimo tres cotizaciones de mercado.

Desde el contexto de control institucional, la supervisión o interventoría deberá tener herramientas claras para hacer seguimiento al contrato. Esto implica exigir informes mensuales, memorias de cantidades, registro fotográfico antes, durante y después, soportes de disposición de residuos, fichas técnicas, hojas de seguridad, pruebas de funcionamiento, pruebas de estanqueidad, actas de recibo, relación de personal, control SST, control ambiental, programación actualizada y reporte de novedades. Sin estos soportes, el contrato puede presentar dificultades de recibo, pago y cierre.

Desde el contexto poscontractual, las actividades ejecutadas deberán contar con garantías de calidad y estabilidad cuando aplique, especialmente en impermeabilización de tanques, cubiertas, lucernarios, sellos, pintura, acabados, elementos hidrosanitarios menores, eléctricos menores, vidrios, barandas y puertas. El contratista deberá responder por defectos atribuibles a mala calidad de materiales, deficiente preparación de superficies, instalación inadecuada, incumplimiento de especificaciones o mala práctica constructiva durante la vigencia de las garantías contractuales.

En conclusión, los contextos adicionales del sector confirman que el proyecto debe estructurarse con una visión integral, no limitada a la ejecución de ítems de obra. El mantenimiento locativo de una sede administrativa pública en funcionamiento exige coordinación operativa, manejo ambiental, SST, control social, protección de usuarios, protección de bienes, calidad técnica, soporte documental, trazabilidad presupuestal y capacidad de respuesta frente a condiciones reales de campo. Estas variables deben reflejarse en los estudios previos, el anexo técnico, el análisis del sector, la matriz de riesgos, el presupuesto, el plazo, la forma de pago y las obligaciones contractuales.

Por lo anterior, se concluye que el mercado cuenta con condiciones para atender la necesidad contractual, pero la entidad debe estructurar el proceso bajo criterios de planeación rigurosa, asignación adecuada de riesgos, requisitos proporcionales, control de calidad, metodología clara de ejecución, seguimiento documental y reglas precisas de pago por cantidades efectivamente ejecutadas. Esta aproximación permitirá reducir riesgos de incumplimiento, mejorar la transparencia del proceso, promover pluralidad de oferentes y garantizar una adecuada inversión de los recursos públicos destinados al mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

7. ESTUDIO DE LA OFERTA: ¿QUIÉN VENDE?

El presente capítulo desarrolla el estudio de la oferta aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El estudio de la oferta tiene como finalidad identificar el universo de posibles proveedores, contratistas, empresas o estructuras plurales que pueden atender la necesidad contractual de la entidad, así como las condiciones generales del mercado, la capacidad técnica disponible, la cobertura geográfica, la tipología de oferentes, la participación de empresas del sector construcción, la posible concurrencia de Mipyme, la experiencia esperada y las condiciones mínimas que deben cumplir quienes aspiren a ejecutar el contrato.

Para el presente proceso, la oferta se encuentra integrada principalmente por empresas constructoras, contratistas de obra civil, firmas especializadas en mantenimiento locativo, empresas de adecuación de edificaciones, contratistas de acabados, firmas de impermeabilización, empresas de intervención de cubiertas y lucernarios, contratistas de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas menores, y personas naturales o jurídicas con experiencia en conservación, reparación, mejoramiento o mantenimiento de edificaciones no residenciales o institucionales.

El mercado potencial no debe entenderse limitado exclusivamente a empresas dedicadas a la construcción de obra nueva. Por el contrario, por la naturaleza del objeto contractual, resultan especialmente pertinentes los oferentes que acrediten experiencia en mantenimiento, adecuación, reparación, remodelación, mejoramiento, conservación, terminación o acabado de edificaciones existentes. En este caso, el contrato comprende actividades de resanes, pintura, cielorrasos, pisos, enchapes, humedades, impermeabilización, cubiertas, lucernarios, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas, sellos y elementos metálicos, por lo cual el mercado relevante es más amplio que el de construcción de edificios desde etapa cero.

De acuerdo con el análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente, las empresas que ofrecen servicios de obra de infraestructura social se clasifican principalmente dentro de la Sección F – Construcción, en la División 41

– Construcción de edificios, particularmente en las clases 4111 y 4112, y también pueden clasificarse en actividades complementarias como instalaciones eléctricas, terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas para la construcción. Esta clasificación permite identificar que el mercado de oferentes para el presente proceso incluye empresas de construcción de edificios no residenciales y contratistas especializados en actividades complementarias de mantenimiento y acabados.

La clase 4112 – Construcción de edificios no residenciales resulta directamente aplicable, en la medida en que incluye edificaciones como hospitales, escuelas, edificios de oficinas, instalaciones deportivas cubiertas, parqueaderos, almacenes y otras edificaciones de uso no habitacional, así como la reforma o renovación de estructuras existentes. La sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito corresponde a una edificación no residencial de uso institucional, por lo que los oferentes con experiencia en esta categoría o en edificaciones similares se consideran técnicamente aptos para participar, siempre que cumplan los requisitos habilitantes previstos en el proceso.

Adicionalmente, la clase 4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil resulta altamente pertinente, dado que el rubro presupuestal del proceso corresponde a O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación. Esta relación sectorial evidencia que el proyecto se dirige a un mercado especializado en acabados, reparaciones, adecuaciones locativas, revestimientos, pintura, enchapes, cielorrasos, pisos, sellos, impermeabilizaciones, recuperación de superficies y demás actividades asociadas a la conservación funcional de edificaciones.

La clase 4321 – Instalaciones eléctricas tiene una incidencia complementaria, toda vez que el contrato puede incluir la reposición, ajuste o mantenimiento de tomacorrientes, tapas, sensores, luminarias, canaletas, puntos de red y accesorios menores. No obstante, esta actividad no constituye el objeto principal del contrato, por lo que no resultaría proporcional limitar la participación únicamente a empresas eléctricas. Lo adecuado es permitir la participación de empresas de mantenimiento o construcción con capacidad para ejecutar dichas actividades mediante personal idóneo o subcontratación especializada, conforme a las reglas contractuales aplicables.

La clase 4390 – Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil también resulta relevante, especialmente para actividades de impermeabilización, reparación de superficies, tratamiento de humedades, intervención de cubiertas, elementos metálicos, vidrios, sellos y componentes de seguridad funcional. En el mercado local existen contratistas que desarrollan estas actividades de manera integrada como parte de servicios de mantenimiento locativo o adecuación de edificaciones.

Desde el punto de vista territorial, el mercado de oferentes presenta condiciones favorables para el proceso, debido a la concentración de empresas del sector en Bogotá D.C. El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente, con base en información del Geovisor Directorio de Empresas del DANE, identificó 4.574 empresas del grupo de construcción de edificaciones no residenciales distribuidas a nivel nacional, de las cuales Bogotá D.C. concentra 1.405 empresas, ubicándose como el principal mercado territorial del país en este segmento.

Esta concentración empresarial en Bogotá resulta favorable para la Alcaldía Local de Tunjuelito, ya que el proyecto se ejecutará dentro del Distrito Capital. La cercanía geográfica de los oferentes potenciales permite reducir costos logísticos, facilitar visitas técnicas, mejorar la disponibilidad de mano de obra, optimizar el suministro de materiales, atender con mayor oportunidad los requerimientos de la supervisión o interventoría y responder de manera más eficiente ante correcciones, garantías o actividades pendientes.

No obstante, la existencia de una oferta numerosa no implica que todos los actores del mercado cuenten con

la idoneidad técnica requerida. El contrato exige capacidad para ejecutar actividades en una sede administrativa en funcionamiento, con restricciones de acceso, presencia de usuarios, manejo de áreas ocupadas, protección de archivo institucional, intervención de tanques de agua potable, cubiertas, lucernarios, humedades, elementos eléctricos menores, hidrosanitarios, acabados y componentes de seguridad funcional. Por tanto, la entidad debe establecer requisitos habilitantes que permitan filtrar oferentes sin restringir injustificadamente la pluralidad.

En cuanto a la tipología de oferentes, podrán participar personas naturales, personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o demás formas asociativas permitidas por la ley, siempre que acrediten capacidad jurídica, experiencia, capacidad financiera, capacidad organizacional y demás requisitos establecidos en los documentos del proceso. Esta apertura resulta conveniente porque permite que empresas de menor tamaño, firmas especializadas o estructuras plurales puedan participar, siempre que demuestren capacidad suficiente para ejecutar el objeto contractual.

El mercado de mantenimiento locativo se caracteriza por la presencia de empresas pequeñas y medianas, contratistas especializados y sociedades con experiencia en obras de cuantía media. En consecuencia, el proceso debe evitar exigencias excesivas que solo puedan ser cumplidas por grandes empresas constructoras, dado que ello podría limitar la participación y desconocer la naturaleza real del mercado. Sin embargo, tampoco resulta adecuado reducir los requisitos hasta el punto de permitir oferentes sin experiencia verificable en edificaciones, porque el contrato involucra riesgos técnicos, operativos, ambientales, SST y de calidad.

La experiencia habilitante debe orientarse a contratos cuyo objeto o alcance guarde relación con construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación, remodelación, intervención, terminación o acabado de edificaciones. Se recomienda aceptar experiencia en edificaciones institucionales, administrativas, dotacionales, educativas, culturales, de oficinas, de atención al público, edificaciones no residenciales o inmuebles similares. Esta definición permite ampliar el mercado sin perder relación directa con el objeto contractual.

En criterio técnico, no resulta recomendable exigir que la experiencia previa sea idéntica al objeto del contrato, por ejemplo, “mantenimiento locativo integral de una alcaldía local con impermeabilización de tanques de agua potable”. Una exigencia de ese tipo podría restringir indebidamente la pluralidad de oferentes. Lo razonable es exigir experiencia en actividades comparables de edificación y permitir que las actividades específicas, como impermeabilización de tanques o intervenciones eléctricas menores, se soporten mediante capacidad técnica, personal idóneo, fichas técnicas, procedimientos aprobados y cumplimiento de especificaciones durante la ejecución.

Desde el punto de vista técnico-operativo, los oferentes deberán contar con capacidad para conformar equipos de trabajo multidisciplinarios. El contrato puede requerir oficiales de obra blanca, ayudantes, técnicos hidrosanitarios, técnicos eléctricos, personal con experiencia en impermeabilización, aplicadores de pintura y recubrimientos, instaladores de cielorrasos, personal para manipulación de vidrios, personal competente en trabajo en alturas, responsable SST, apoyo ambiental y personal administrativo para informes, memorias de cantidades y control documental.

Desde el punto de vista de equipos y herramientas, los oferentes deberán disponer o poder disponer de herramientas menores, equipos de corte, taladros, pulidoras, escaleras, andamios certificados cuando aplique, equipos de aplicación de pintura o impermeabilizantes, herramientas eléctricas, elementos de protección personal, equipos de señalización, elementos de aislamiento, equipos de limpieza, transporte menor y demás recursos necesarios para ejecutar las actividades. El proyecto no exige maquinaria pesada, lo cual amplía el mercado potencial, pero sí exige herramientas en buen estado y procedimientos seguros.

Desde el punto de vista de materiales, los oferentes deberán tener acceso a proveedores de pinturas, estucos, morteros, sellantes, impermeabilizantes, materiales aptos para contacto con agua potable, accesorios eléctricos, elementos hidrosanitarios, vidrios, herrajes, materiales de cielorraso, enchapes, pisos, rejillas, tapas, elementos metálicos, cintas antideslizantes, elementos de señalización y materiales de protección. La disponibilidad de estos insumos en Bogotá permite inferir que no existen barreras relevantes de abastecimiento para la ejecución del contrato, salvo la necesidad de programar oportunamente los materiales especializados.

El oferente seleccionado deberá demostrar capacidad para ejecutar bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable. Esta condición implica que no se pagará por el simple valor global del contrato, sino por cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas y recibidas. Por tanto, el contratista debe tener capacidad para administrar cantidades, memorias, cortes de obra, soportes fotográficos, informes mensuales y control financiero de la ejecución, evitando reclamaciones por actividades no autorizadas o cantidades no ejecutadas.

Desde el punto de vista financiero, los posibles oferentes deberán contar con una estructura mínima que les permita asumir compras de materiales, pago de mano de obra, seguridad social, pólizas, administración, transporte, herramientas, componentes ambientales, SST y operación de frentes mientras se tramitan los pagos parciales. La forma de pago por actas o cortes de obra exige flujo de caja suficiente para sostener la ejecución sin interrupciones. Por ello, los indicadores financieros deberán ser proporcionales al valor de \$285.000.000, al plazo de cinco meses y a la naturaleza del contrato.

Desde el punto de vista organizacional, el oferente deberá evidenciar capacidad para planear, programar, ejecutar, controlar y cerrar las actividades. El contrato exige coordinación diaria o periódica con la supervisión o interventoría, programación de frentes, manejo de novedades, ajuste de cronograma, control de personal, aprobación de materiales, gestión de residuos, soporte SST, control de calidad y entrega de informes. Por tanto, la capacidad organizacional debe verificarse a través de los indicadores y requisitos previstos en el documento tipo aplicable.

La oferta potencial también puede incluir Mipyme, emprendimientos y empresas de mujeres, en la medida en que el sector construcción y mantenimiento locativo cuenta con presencia de pequeñas y medianas empresas. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente incorpora análisis sobre criterios diferenciales en favor de Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, y señala que estos criterios hacen parte de las herramientas de promoción de participación en la contratación pública. Para el presente proceso, la aplicación de dichos criterios deberá realizarse conforme al documento tipo y a la normativa vigente.

La participación de Mipyme es compatible con la naturaleza del contrato, siempre que se mantenga la exigencia de experiencia y capacidad suficiente. El presupuesto oficial, aunque no es de gran escala frente a otros proyectos de infraestructura, sí exige capacidad administrativa y técnica para ejecutar múltiples especialidades en una sede pública ocupada. En consecuencia, la promoción de Mipyme no debe confundirse con flexibilización absoluta de requisitos, sino con condiciones diferenciales reguladas y razonables que permitan participación sin sacrificar calidad ni seguridad.

En el mercado también pueden participar consorcios y uniones temporales, lo cual resulta útil cuando un oferente desea complementar experiencia o capacidad técnica con otro integrante. Por ejemplo, una empresa con experiencia en mantenimiento locativo puede asociarse con una firma especializada en impermeabilización o instalaciones menores. Esta posibilidad favorece la pluralidad y permite conformar propuestas con capacidades integrales, siempre que la estructura plural cumpla los requisitos de experiencia, capacidad

financiera y organizacional previstos en los documentos del proceso.

Desde el punto de vista de barreras de entrada, el proceso no presenta barreras tecnológicas significativas, ni exige licenciamientos especiales de alta complejidad, maquinaria pesada o materiales de importación exclusiva. Las principales barreras se relacionan con la capacidad de cumplir requisitos habilitantes, presentar garantías, acreditar experiencia, disponer de flujo de caja, implementar SST y ambiental, y ejecutar en una sede en operación. Estas barreras son razonables frente al objeto contractual y no restringen de manera injustificada el mercado.

El análisis de la oferta permite concluir que existe pluralidad potencial de oferentes en Bogotá y el mercado nacional para ejecutar el contrato. La existencia de empresas clasificadas en construcción de edificaciones no residenciales, actividades especializadas de construcción, terminación y acabado de edificios, instalaciones eléctricas y mantenimiento de edificaciones permite inferir que el proceso puede generar concurrencia, siempre que los requisitos se formulen con equilibrio entre pluralidad e idoneidad.

Para fortalecer la concurrencia, la entidad debe evitar requisitos excesivamente cerrados, tales como exigir experiencia exclusiva en alcaldías locales, experiencia idéntica en todos los ítems del presupuesto, número excesivo de contratos específicos, indicadores financieros superiores a los razonables o requisitos técnicos no relacionados con el alcance. La experiencia debe ser funcionalmente equivalente al objeto, y los indicadores deben corresponder al documento tipo y al tamaño del proceso.

Para proteger la calidad, la entidad debe exigir que el oferente acredite experiencia en edificaciones y que, durante la ejecución, presente fichas técnicas de materiales, procedimientos de intervención, plan de calidad, plan ambiental, componente SST, personal competente y memorias de cantidades. Esta combinación permite que la selección no se base en exigencias restrictivas, sino en requisitos habilitantes adecuados y controles de ejecución robustos.

En conclusión, el mercado oferente para el presente proceso se encuentra conformado por personas naturales, jurídicas y estructuras plurales con experiencia en construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, conservación, terminación o acabado de edificaciones institucionales, no residenciales o similares. La oferta local en Bogotá es suficiente, los insumos requeridos son disponibles, la tecnología es convencional, la mano de obra es accesible y la modalidad de selección abreviada de menor cuantía resulta compatible con la dinámica del sector.

Por lo anterior, se considera que existen condiciones de mercado adecuadas para adelantar el proceso de contratación, promover pluralidad de oferentes y seleccionar un contratista idóneo, siempre que los documentos del proceso establezcan requisitos habilitantes proporcionales, experiencia relacionada, indicadores financieros razonables, obligaciones claras de ejecución, metodología de precios no previstos, controles de calidad, medidas ambientales, SST y reglas de pago por cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción.

8. DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA

El presente capítulo desarrolla la dinámica de producción, distribución y entrega aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La dinámica de producción, distribución y entrega permite identificar cómo se genera, organiza, suministra, ejecuta, controla y recibe el servicio de obra requerido por la entidad. Para el presente proceso, dicha dinámica no corresponde a una cadena productiva de fabricación seriada ni a la simple entrega de bienes terminados, sino a una cadena técnica y operativa propia del sector construcción, específicamente del mantenimiento locativo de edificaciones institucionales existentes. En consecuencia, el valor contratado se materializa mediante la ejecución progresiva de actividades de obra, la incorporación de materiales, mano de obra, herramientas, equipos menores, gestión ambiental, seguridad y salud en el trabajo, control de calidad, medición de cantidades y recibo a satisfacción.

De acuerdo con la clasificación sectorial de Colombia Compra Eficiente, el presente proceso se ubica en el sector construcción, subsector edificaciones, con énfasis en edificaciones no residenciales y actividades especializadas para la construcción, dentro de las cuales se encuentran la construcción de edificios no residenciales, instalaciones eléctricas, terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Esta clasificación permite entender que la dinámica del mercado involucra proveedores de materiales, contratistas de obra, personal técnico, especialistas por actividad, transportadores, gestores de residuos, fabricantes, distribuidores y la entidad contratante como receptora final de las actividades ejecutadas.

La cadena de producción del mantenimiento locativo inicia con la identificación de la necesidad pública y la caracterización técnica de las afectaciones existentes. En el presente caso, dicha identificación se realizó a partir de diagnósticos técnicos y recorridos de verificación en la sede administrativa, en los cuales se evidenciaron afectaciones distribuidas desde el sótano 2 hasta el piso 7, relacionadas con humedades, filtraciones, deterioro de acabados, daños en cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios y eléctricos menores, cubiertas, lucernarios, vidrios, barandas, sellos, elementos metálicos y tanques de agua potable. Esta etapa constituye el punto de partida para definir el alcance técnico, estimar cantidades, seleccionar ítems y estructurar el presupuesto oficial.

Una vez identificadas las necesidades, la entidad estructura el presupuesto mediante precios unitarios, cantidades estimadas, componentes ambientales, SST, componente social u operativo, administración, imprevistos y utilidad. Esta forma de estructuración es propia de los contratos de obra y mantenimiento en edificaciones, en los cuales la ejecución se reconoce por actividades verificables y cantidades efectivamente ejecutadas. Para el presente caso, el presupuesto oficial asciende a DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$285.000.000), bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable, con cargo al rubro O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación.

La modalidad de monto agotable incide directamente en la dinámica de producción y entrega, porque el contrato no se ejecuta como una suma global cerrada en la que se paga un resultado único e indivisible, sino como una bolsa presupuestal máxima contra la cual se ordenan, ejecutan, miden y pagan actividades específicas. En consecuencia, las cantidades previstas en el presupuesto tienen carácter estimado y la ejecución dependerá de la verificación en campo, la priorización técnica, la disponibilidad de áreas, las instrucciones de la supervisión o interventoría y el recibo efectivo de las actividades ejecutadas.

Después de la adjudicación y perfeccionamiento del contrato, la cadena de producción entra en la fase preliminar, en la cual el contratista debe organizar los recursos necesarios para iniciar la ejecución física. Esta fase comprende la vinculación del personal, la revisión del presupuesto y especificaciones, el recorrido técnico inicial, la validación de áreas a intervenir, la identificación de frentes de trabajo, la programación de actividades, la definición de rutas internas, zonas de acopio, horarios, medidas de protección, señalización y aislamiento.

Igualmente, en esta etapa se deben presentar para aprobación el plan de calidad, el componente ambiental, el componente SST, la estrategia de gestión social u operativa y el cronograma detallado.

Esta fase preliminar es fundamental dentro de la dinámica de producción, porque permite ajustar la ejecución a las condiciones reales de la sede administrativa. A diferencia de una obra nueva, en la cual el contratista suele tener control amplio del frente de obra, en el mantenimiento locativo de una sede en funcionamiento se requiere coordinar la intervención con la operación institucional, los usuarios, los servidores públicos, las áreas de atención ciudadana, los baños, escaleras, ascensores, archivo, parqueaderos, cuartos técnicos, cubiertas y demás espacios que pueden continuar en uso durante el contrato.

La siguiente etapa corresponde al abastecimiento de materiales. En el mercado de Bogotá existe disponibilidad de proveedores de pinturas, estucos, morteros, sellantes, impermeabilizantes, materiales de cielorraso, enchapes, accesorios eléctricos, accesorios hidrosanitarios, vidrios, elementos metálicos, herramientas menores y equipos livianos. El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente identifica que Bogotá D.C. concentra una proporción relevante de empresas del grupo de construcción de edificaciones no residenciales, lo cual permite inferir que existe un entorno empresarial y comercial suficiente para atender este tipo de necesidades.

El contratista deberá planificar la adquisición de materiales de acuerdo con el cronograma aprobado, las áreas priorizadas y las cantidades autorizadas. No resulta adecuado adquirir materiales de manera indiscriminada sin autorización de frentes, dado que el contrato es a monto agotable y las cantidades pueden variar. La compra de materiales debe estar asociada a actividades efectivamente programadas y autorizadas, evitando sobrecostos, desperdicios, almacenamiento innecesario, deterioro de insumos o reclamaciones por materiales no utilizados.

La distribución de materiales comprende el transporte externo desde proveedores hasta la sede, el ingreso controlado al inmueble, el descargue, el almacenamiento temporal, la custodia y el traslado interno hacia los frentes de trabajo. Esta etapa debe planificarse considerando las restricciones de movilidad urbana, los horarios de cargue y descargue, la disponibilidad de accesos, el uso de parqueaderos, ascensores, escaleras, pasillos y zonas de circulación. En ningún caso el almacenamiento temporal podrá obstruir rutas de evacuación, zonas de atención, baños, escaleras, ascensores, cuartos técnicos, archivo institucional o áreas de circulación de usuarios.

La distribución interna debe realizarse bajo medidas de seguridad y protección de áreas. El contratista deberá evitar golpes, rayones, derrames, contaminación por polvo, afectación de pisos, muros, ascensores, vidrios, puertas, mobiliario, equipos o documentos. Los materiales peligrosos o de manejo especial, como pinturas, solventes, sellantes, adhesivos e impermeabilizantes, deberán almacenarse conforme a sus hojas de seguridad y en zonas autorizadas, ventiladas, señalizadas y fuera del alcance de personal no autorizado.

La etapa de ejecución física se desarrolla por frentes de trabajo. En el presente proyecto, los frentes podrán organizarse por nivel, área o especialidad, según la priorización definida por la supervisión o interventoría. Se podrán ejecutar actividades en sótanos, archivo, parqueaderos, baños, oficinas, zonas de atención, escaleras, cubiertas, terrazas, lucernarios, cuartos técnicos, áreas de circulación y demás zonas de la sede. La ejecución deberá ser secuencial o parcialmente simultánea, siempre que no se comprometa la seguridad de los usuarios ni la operación institucional.

La producción técnica de las actividades debe seguir una secuencia lógica. En el caso de humedades y filtraciones, primero se debe identificar la causa probable, retirar material deteriorado, limpiar, secar, sellar o impermeabilizar, verificar la mitigación de la fuente de humedad y posteriormente recuperar acabados. En el caso de tanques de agua potable, la secuencia debe incluir coordinación operativa, vaciado, limpieza,

preparación de superficie, tratamiento de fisuras, aplicación de impermeabilizante apto para agua potable, curado, lavado, desinfección y pruebas de estanqueidad. En el caso de cubiertas y lucernarios, debe incluir seguridad en altura, protección de áreas inferiores, retiro de elementos deteriorados, sellado, impermeabilización, ajuste y verificación de estanqueidad.

La producción de acabados arquitectónicos también tiene una secuencia técnica que no puede omitirse. Para pintura, resanes, estuco o pañetes, se requiere preparar la superficie, retirar material suelto, lijar, limpiar, corregir fisuras, aplicar selladores o bases cuando corresponda y ejecutar el acabado final. Para pisos y enchapes, se requiere retirar elementos sueltos, preparar el soporte, instalar material compatible, nivelar, emboquillar, limpiar y verificar adherencia. Para cielorrasos, se debe revisar estructura de soporte, retirar piezas afectadas, instalar o reparar paneles, ajustar luminarias o rejillas y terminar las superficies conforme a las especificaciones.

Las actividades hidrosanitarias menores deben producirse con verificación funcional. Toda reposición o ajuste de sifones, rejillas, desagües, griferías, lavamanos, sanitarios, tapas o accesorios debe finalizar con prueba de funcionamiento, control de fugas, verificación de evacuación, revisión de sellos y limpieza del área. La entrega de estos ítems no debe basarse únicamente en la instalación física, sino en su funcionamiento efectivo.

Las actividades eléctricas menores deben ejecutarse con personal idóneo y controles de seguridad. La cadena de producción en estos ítems incluye revisión del punto, desenergización cuando aplique, retiro del elemento deteriorado, instalación o ajuste del nuevo elemento, fijación, aislamiento, prueba de funcionamiento y entrega del área segura. No se deberán ejecutar intervenciones sobre redes principales, tableros o sistemas especiales sin autorización expresa y soporte técnico.

La producción de actividades sobre vidrios, barandas, puertas, cerramientos y elementos metálicos exige controles de seguridad adicionales. El contratista debe retirar elementos deteriorados o inestables, proteger áreas, manipular vidrios con herramientas adecuadas, evitar bordes cortantes, asegurar anclajes, verificar alineación, estabilidad y funcionamiento. En estos casos, la entrega debe garantizar eliminación de riesgos de desprendimiento, corte, golpe o caída.

Durante toda la ejecución, el contratista debe implementar controles ambientales y de seguridad y salud en el trabajo. Estos controles hacen parte de la cadena de producción y no son actividades accesorias. La ejecución de obra sin señalización, aislamiento, control de polvo, manejo de residuos, protección de usuarios o elementos de protección personal se considera técnicamente deficiente, aun cuando el ítem constructivo parezca ejecutado. En una sede institucional en operación, la seguridad y la gestión ambiental son condiciones habilitantes de la producción.

La etapa de control de calidad debe desarrollarse de manera permanente. El contratista debe presentar fichas técnicas, hojas de seguridad, certificados cuando aplique, aprobación previa de materiales, registros fotográficos, mediciones, pruebas de funcionamiento, pruebas de estanqueidad, actas de recibo parcial y corrección de no conformidades. La supervisión o interventoría deberá verificar que los materiales correspondan a los aprobados, que los procedimientos sean adecuados y que las cantidades cobradas correspondan a actividades realmente ejecutadas.

La medición y entrega de actividades constituye una etapa esencial de la dinámica contractual. Por tratarse de precios unitarios fijos y monto agotable, cada actividad debe ser medida conforme a su unidad de pago, localizada, soportada con registro fotográfico, incluida en memorias de cantidades y recibida por la supervisión o interventoría. No se deben reconocer cantidades estimadas sin ejecución real, ni actividades ejecutadas sin autorización previa, ni ítems que no correspondan al presupuesto o a precios no previstos debidamente

aprobados.

La entrega de las actividades puede ser parcial o final. En contratos de mantenimiento locativo, resulta conveniente realizar entregas progresivas por frentes, niveles o áreas, con el fin de habilitar nuevamente los espacios y reducir afectaciones a la operación institucional. Cada entrega parcial debe incluir limpieza del área, retiro de sobrantes, verificación de seguridad, funcionamiento de elementos instalados, registro fotográfico y aceptación de la supervisión o interventoría.

La dinámica de pago se encuentra asociada directamente a la entrega. El contratista solo podrá solicitar pago por actividades efectivamente ejecutadas, medidas, aprobadas y recibidas. Para ello deberá presentar informe mensual, memorias de cantidades, acta de corte, registro fotográfico, soportes ambientales, soportes SST, relación de personal, relación de materiales y demás documentos exigidos. Esta dinámica permite garantizar trazabilidad entre presupuesto, ejecución, medición, recibo y pago.

En caso de identificarse actividades no previstas durante la ejecución, la dinámica de producción debe detenerse antes de ejecutar el nuevo ítem, hasta tanto se surta la justificación técnica y aprobación correspondiente. Para ello se deberá verificar que la actividad guarde relación directa con el objeto contractual, que no pueda atenderse con ítems existentes, que se encuentre debidamente localizada, cuantificada y soportada, y que su precio se estructure con base en fuentes institucionales de referencia o, en ausencia de estas, mediante mínimo tres cotizaciones de mercado. Esta regla evita ejecuciones no autorizadas y controversias de pago.

La dinámica de cierre del contrato comprende la consolidación de cantidades ejecutadas, la entrega de informes finales, registros fotográficos, soportes de disposición de residuos, fichas técnicas, garantías, pruebas, certificaciones, actas de recibo, paz y salvos internos cuando apliquen, liquidación y cierre documental. En esta etapa deben quedar claramente identificadas las actividades ejecutadas, las cantidades reconocidas, el saldo no ejecutado en caso de existir, las garantías vigentes y las obligaciones pendientes de atención durante el periodo poscontractual.

Desde el punto de vista de riesgos de la cadena de producción y entrega, se identifican eventos asociados a retrasos en el suministro de materiales, adquisición de productos no conformes, falta de personal idóneo, inadecuada preparación de superficies, fallas en impermeabilización, ejecución de actividades sin autorización, medición incorrecta de cantidades, interferencias con la operación institucional, acumulación de residuos, incumplimiento SST, daños a bienes de la entidad, afectación de archivo institucional y reprocesos por deficiente calidad. Estos riesgos deben ser mitigados mediante planeación, aprobación previa, control de calidad, seguimiento de cronograma, supervisión permanente y documentación de cada actividad.

En el mercado de mantenimiento locativo, la calidad de la entrega depende tanto de la ejecución física como de la gestión documental. Un ítem ejecutado sin registro, sin memoria de cantidades, sin aprobación de materiales o sin prueba de funcionamiento puede generar dificultad para el recibo y el pago. Por ello, el contratista debe asumir desde el inicio que la producción del contrato incluye la elaboración de soportes técnicos y administrativos, no solo la ejecución material.

El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente evidencia que la selección abreviada de menor cuantía tiene uso relevante en infraestructura social, con un volumen significativo de contratos y recursos contratados en el sector. Esta dinámica demuestra que el mercado público está familiarizado con procesos competitivos de cuantía media, en los cuales la entrega de la obra se realiza mediante actas, cortes, soportes y cumplimiento de requisitos técnicos, financieros y documentales.

En conclusión, la dinámica de producción, distribución y entrega del presente proyecto se desarrolla mediante una cadena compuesta por diagnóstico, planeación, suministro, transporte, acopio, ejecución por frentes, control ambiental, control SST, control de calidad, medición, recibo, pago y cierre documental. Esta dinámica es coherente con el mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales y con el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable.

Por lo anterior, se concluye que el proceso debe estructurarse con reglas claras sobre autorización previa de actividades, aprobación de materiales, programación de frentes, manejo de residuos, señalización, protección de áreas, medición de cantidades, informes mensuales, recibos parciales, precios no previstos y pagos contra ejecución real. Estas condiciones permiten alinear la dinámica del mercado con los intereses de la entidad, garantizar control presupuestal, reducir riesgos de controversia y asegurar que la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito reciba intervenciones funcionales, seguras, verificables y técnicamente adecuadas.

9. ESTUDIO DE LA DEMANDA: COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DEL GASTO

El presente capítulo desarrolla el estudio de la demanda aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis de la demanda permite identificar cómo las entidades estatales han adquirido obras, bienes o servicios de naturaleza similar, cuáles modalidades de selección han utilizado, qué valores han contratado, qué sectores concentran mayor actividad contractual, qué comportamiento presenta la contratación pública en infraestructura social e institucional, y cuáles condiciones de mercado deben considerarse para estructurar adecuadamente el presente proceso.

Para el presente caso, la demanda pública relevante corresponde a contratos de obra, mantenimiento, adecuación, reparación, conservación, mejoramiento, terminación y acabado de edificaciones institucionales o no residenciales, especialmente aquellos ejecutados en sedes administrativas, equipamientos públicos, edificios institucionales, oficinas públicas, sedes de atención ciudadana, infraestructura dotacional o inmuebles públicos en funcionamiento. Esta delimitación permite analizar procesos comparables con el objeto del contrato, evitando tomar como referencia exclusiva obras nuevas, infraestructura vial, urbanismo o proyectos de gran escala que no guardan correspondencia directa con la necesidad de la entidad.

De acuerdo con la memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente para la actualización de los documentos tipo de infraestructura social, la demanda pública en este sector se analizó a partir de información del Cubo del Gasto elaborada por la Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico. En dicho análisis se revisaron procesos publicados en SECOP I y SECOP II para los sectores salud, educación, institucional, vivienda, cultura, recreación y deporte, que integran el ámbito de infraestructura social.

La información consolidada por Colombia Compra Eficiente evidencia que, para las vigencias 2021, 2022, 2023 y parte de 2024, el sector social registró contratación por valor de \$24.015.156.183.828, correspondiente a 22.169 contratos, a través de diferentes modalidades de selección. Este volumen contractual demuestra que existe una demanda pública significativa y permanente de obras de infraestructura social, dentro de la cual se ubican las intervenciones en edificaciones institucionales y equipamientos públicos.

Dentro de las modalidades de selección utilizadas para el sector social, Colombia Compra Eficiente identificó

que la licitación pública concentró el mayor valor contratado, con \$19.803.534.760.057 y 4.812 contratos; seguida por la selección abreviada, con \$3.777.496.548.997 y 8.249 contratos; y por la mínima cuantía, con \$283.148.224.609 y 8.982 contratos. Esta información resulta relevante para el presente proceso, en tanto permite concluir que la selección abreviada de menor cuantía es una modalidad ampliamente utilizada para contratar obras de infraestructura social de cuantía media.

El comportamiento de la demanda muestra que la licitación pública suele concentrar proyectos de mayor valor, mientras que la mínima cuantía se utiliza con alta frecuencia para necesidades puntuales de baja cuantía. La selección abreviada de menor cuantía, por su parte, se ubica como una modalidad intermedia que permite contratar obras, mantenimientos y adecuaciones con un procedimiento competitivo, objetivo y proporcional al monto del proceso. Esta dinámica se ajusta al presente proyecto, cuyo presupuesto oficial asciende a \$285.000.000, valor que corresponde a una contratación de cuantía media dentro del mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales.

En el segundo semestre de 2024, la información sectorial mantiene una tendencia similar. Colombia Compra Eficiente reportó contratación en el sector social por valor de \$1.944.801.473.905, distribuida entre licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y mínima cuantía. En dicho periodo, la licitación pública alcanzó \$1.353.596.750.762, mientras que la selección abreviada registró \$370.802.016.030. Esta información confirma que la selección abreviada continúa siendo una modalidad relevante en la adquisición de obras de infraestructura social.

Para el sector institucional, que resulta el más cercano al presente objeto contractual, Colombia Compra Eficiente identificó que durante las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024-I se contrataron \$6.423.096.716.153, distribuidos en 4.955 contratos asociados a edificaciones institucionales. En este mismo análisis se observa una dinámica creciente entre 2021 y 2023, con una reducción en el primer semestre de 2024, atribuible a que los datos corresponden a un periodo parcial.

El comportamiento del sector de edificaciones institucionales es particularmente aplicable al presente proceso, dado que la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito corresponde a una edificación pública institucional. En este mercado se encuentran contratos celebrados por entidades nacionales, distritales, departamentales y municipales para la construcción, adecuación, mantenimiento, mejoramiento y conservación de sedes públicas, edificios administrativos, oficinas, centros de atención, instalaciones institucionales y demás inmuebles destinados a la prestación de servicios públicos.

La memoria justificativa también reporta que, para el segundo semestre de 2024, en el sector institucional se suscribieron 345 contratos por valor de \$146.437 millones. Esta información permite advertir que existe una demanda activa y reciente de contratos relacionados con edificaciones institucionales, lo cual favorece la existencia de oferentes que conocen este tipo de procesos, sus exigencias documentales, requisitos habilitantes, garantías, formas de pago, controles de ejecución y obligaciones de calidad.

En cuanto a las entidades contratantes del sector de edificaciones institucionales, el análisis de Colombia Compra Eficiente evidencia participación de entidades como el Instituto de Desarrollo Urbano, la Unidad de Servicios Penitenciarios y Carcelarios, la Rama Judicial, la Secretaría Distrital de Integración Social, la Secretaría Distrital de Movilidad, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, entidades territoriales, gobernaciones, alcaldías y fondos de desarrollo local. Este comportamiento demuestra que la demanda no se concentra en un único tipo de entidad, sino que responde a necesidades transversales del Estado relacionadas con conservación, ampliación, adecuación y mantenimiento de infraestructura institucional.

Para el presente proceso, resulta relevante que dentro del sector institucional se identifique la participación de fondos de desarrollo local y entidades distritales, en tanto el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito comparte naturaleza y necesidades comparables con otros fondos o entidades públicas del Distrito Capital. En la información sectorial del segundo semestre de 2024 se destaca, por ejemplo, la participación de una Alcaldía Local – Fondo de Desarrollo Local dentro de las entidades contratantes del sector de edificios institucionales. Esto permite inferir que los fondos locales acuden al mercado para contratar intervenciones sobre edificaciones institucionales y equipamientos públicos.

Desde la perspectiva de la demanda distrital, es usual que entidades como alcaldías locales, Secretaría Distrital de Gobierno, Secretaría Distrital de Integración Social, Secretaría Distrital de Educación, IDR, IDU y otras entidades públicas requieran actividades de mantenimiento, adecuación y conservación de infraestructura institucional. Estas necesidades se originan en el uso permanente de las edificaciones, el deterioro progresivo de acabados, las afectaciones por humedad, las fallas de elementos funcionales, la necesidad de preservar condiciones de seguridad y la obligación de conservar bienes públicos destinados a la prestación de servicios.

El análisis de la demanda también permite identificar que las entidades públicas adquieren este tipo de obras mediante contratos estructurados por precios unitarios, con presupuestos soportados en ítems de obra, cantidades estimadas, análisis de precios unitarios, AIU, componentes ambientales, SST y sociales u operativos. Esta estructura es coherente con el presente proceso, dado que las actividades de mantenimiento locativo deben ser medidas, verificadas y pagadas conforme a cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción.

En contratos de mantenimiento de edificaciones existentes, la demanda pública suele preferir el sistema de precios unitarios y, en muchos casos, el esquema de monto agotable, porque las condiciones reales de los inmuebles pueden variar durante la ejecución. Esta modalidad permite a la entidad priorizar actividades, atender necesidades verificadas, evitar pagos por cantidades no ejecutadas y mantener control sobre el presupuesto máximo disponible. Para el presente proceso, esta estructura resulta técnica y financieramente adecuada, dado que las afectaciones están distribuidas en diferentes niveles de la sede y pueden requerir ajustes de priorización durante la ejecución.

El análisis de demanda también es útil para justificar la modalidad de selección abreviada de menor cuantía. En el sector social, esta modalidad registra un volumen significativo de contratos y recursos, lo cual evidencia que el mercado público reconoce la selección abreviada como un mecanismo idóneo para contratar obras de cuantía media. En el presente caso, el presupuesto de \$285.000.000, la naturaleza del objeto y la clasificación como infraestructura social institucional hacen razonable acudir a dicha modalidad, con aplicación de los documentos tipo que correspondan.

Desde el punto de vista de la forma de pago, los procesos comparables de obra pública suelen establecer pagos parciales contra actas de recibo, informes de avance, memorias de cantidades, registro fotográfico, soportes ambientales, soportes SST, certificaciones de seguridad social, aprobación de la supervisión o interventoría y cumplimiento de obligaciones contractuales. Esta práctica debe mantenerse en el presente proceso para garantizar trazabilidad, control presupuestal y adecuada verificación de las actividades ejecutadas.

Desde el punto de vista del plazo, la demanda pública de obras de mantenimiento locativo en edificaciones institucionales generalmente contempla plazos suficientes para fase preliminar, alistamiento, ejecución por frentes, suministro de materiales, control ambiental, SST, gestión operativa, pruebas, limpieza final y cierre documental. Para el presente proceso, el plazo de cinco (5) meses, distribuido en 0,5 meses de fase preliminar y 4,5 meses de ejecución, resulta coherente con la complejidad moderada del objeto, la diversidad de frentes y

la necesidad de intervenir una sede administrativa en funcionamiento.

La demanda histórica también evidencia que el mercado de infraestructura social involucra diferentes niveles de cuantía. Existen contratos de gran escala ejecutados por licitación pública, contratos de cuantía media por selección abreviada y contratos puntuales por mínima cuantía. El presente proceso se ubica en un rango que no corresponde a obra menor simple de baja cuantía, pero tampoco a una gran intervención estructural o construcción nueva. Por ello, la selección abreviada de menor cuantía y los requisitos habilitantes proporcionales son consistentes con la práctica de contratación observada.

En relación con los oferentes que atienden la demanda pública, el mercado está conformado por empresas constructoras, contratistas de mantenimiento, firmas de adecuación locativa, proveedores especializados en acabados, impermeabilización, cubiertas, instalaciones menores y estructuras plurales. La contratación pública en infraestructura social ha generado un mercado de proveedores con experiencia en procesos SECOP, presentación de ofertas, cumplimiento de documentos tipo, constitución de garantías, elaboración de actas, informes de ejecución y atención de supervisión o interventoría.

La demanda pública también ha impulsado la estandarización de condiciones contractuales. Colombia Compra Eficiente señala que la adopción de documentos tipo busca simplificar trámites, reducir tiempos de preparación de ofertas, promover documentos claros e integrados, incrementar la pluralidad de oferentes, disminuir riesgos de direccionamiento y fortalecer la transparencia. Esta finalidad se relaciona directamente con el presente proceso, pues el uso de documentos tipo permite alinear la demanda de la entidad con prácticas estandarizadas del mercado público.

En cuanto a criterios diferenciales, la demanda pública actual también incorpora medidas para promover la participación de Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, conforme a los documentos tipo y a la normativa vigente. El análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente incluye capítulos específicos sobre la adopción de estos criterios diferenciales en infraestructura social. Para el presente proceso, la aplicación de dichos criterios debe realizarse de manera proporcional, sin afectar la exigencia de idoneidad técnica y financiera del contratista.

Desde la perspectiva presupuestal, el comportamiento histórico de la demanda confirma que las entidades públicas asignan recursos importantes a la conservación y mantenimiento de edificaciones institucionales. Esto responde a una necesidad recurrente del sector público: los inmuebles institucionales requieren mantenimiento periódico para evitar deterioro acelerado, conservar condiciones de seguridad, evitar afectaciones a usuarios y reducir costos futuros por intervenciones correctivas mayores. En este sentido, el presente proceso se alinea con una práctica común y necesaria dentro de la gestión pública.

Para fortalecer el análisis de demanda específico del proceso, en el capítulo siguiente se recomienda incorporar una tabla de procesos comparables consultados en SECOP o soportados mediante documentos sectoriales, en la cual se identifiquen, como mínimo, la entidad contratante, número de proceso, año, objeto, modalidad, presupuesto, valor adjudicado, plazo, forma de pago, requisitos de experiencia, indicadores financieros y observaciones relevantes. Esta revisión permitirá verificar si las condiciones proyectadas por el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito son consistentes con procesos similares adelantados por otras entidades.

La demanda histórica también permite advertir la importancia de no estructurar el proceso con requisitos desproporcionados. Si bien el sector cuenta con múltiples oferentes, una exigencia excesivamente específica puede reducir la concurrencia. Para el presente proceso, la experiencia debe permitir la acreditación en contratos de construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, conservación, mejoramiento, terminación

o acabado de edificaciones institucionales, no residenciales o similares, sin restringir la participación únicamente a contratos idénticos.

De igual forma, la demanda pública muestra que los contratos de mantenimiento locativo suelen requerir un equilibrio entre precio, calidad y capacidad operativa. Una oferta económica artificialmente baja puede poner en riesgo la ejecución, especialmente por la incidencia de mano de obra, materiales, SST, transporte, disposición de residuos y administración. Por ello, la entidad debe prever mecanismos de revisión de ofertas, análisis de precios artificialmente bajos cuando corresponda y verificación de consistencia de la propuesta económica.

En conclusión, el análisis de la demanda evidencia que existe un comportamiento histórico significativo en la contratación pública de infraestructura social e institucional, con uso relevante de la selección abreviada de menor cuantía para contratos de cuantía media. La información sectorial demuestra que las entidades estatales demandan de manera recurrente obras de mantenimiento, adecuación, mejoramiento y conservación de edificaciones institucionales, lo cual permite concluir que el presente proceso se encuentra alineado con una práctica contractual existente y con un mercado público activo.

Por lo anterior, la demanda identificada soporta la procedencia de estructurar el proceso bajo selección abreviada de menor cuantía, sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, con requisitos habilitantes proporcionales, forma de pago contra cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas, plazo suficiente para fase preliminar y ejecución, y obligaciones claras en materia técnica, ambiental, SST, social u operativa y de control de calidad. Esta estructuración permite responder a las condiciones reales del mercado y garantizar una contratación eficiente para el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

10. PROCESOS COMPARABLES CONSULTADOS

El presente capítulo desarrolla la metodología y análisis de procesos comparables aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La revisión de procesos comparables constituye un insumo relevante dentro del análisis del sector, en la medida en que permite identificar cómo otras entidades públicas han estructurado procesos similares, cuáles modalidades de selección han utilizado, qué rangos presupuestales se han manejado, qué plazos se han definido, qué formas de pago se han pactado, qué requisitos habilitantes se han exigido y qué condiciones técnicas han sido incorporadas para atender necesidades equivalentes de mantenimiento, adecuación, conservación o intervención de edificaciones institucionales.

Para efectos del presente análisis, se consideran comparables aquellos procesos cuyo objeto o alcance guarde relación con la construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación, terminación, acabado o intervención de edificaciones institucionales, sedes administrativas, equipamientos públicos, edificios de oficinas, infraestructura dotacional o inmuebles no residenciales destinados a la prestación de servicios públicos. Esta delimitación permite que la comparación sea funcionalmente equivalente al proyecto que se pretende contratar, evitando tomar como referencia procesos que, aunque pertenezcan al sector construcción, correspondan a infraestructura vial, espacio público, redes urbanas principales, urbanismo o

construcción nueva de gran escala sin relación directa con el mantenimiento locativo objeto del presente proceso.

La consulta de procesos comparables deberá realizarse principalmente en SECOP I y SECOP II, así como en documentos de análisis sectorial expedidos por Colombia Compra Eficiente y en procesos adelantados por entidades públicas que contraten obras de infraestructura social o institucional. Dentro de las entidades que pueden servir como referencia se encuentran, entre otras, fondos de desarrollo local, alcaldías locales, Secretaría Distrital de Gobierno, Secretaría Distrital de Integración Social, Secretaría Distrital de Educación, Instituto Distrital de Recreación y Deporte, Instituto de Desarrollo Urbano, Rama Judicial, entidades territoriales, entidades administrativas y demás entidades que hayan contratado intervenciones sobre edificaciones públicas o institucionales.

La revisión debe incorporar procesos que guarden similitud material con el presente contrato, especialmente aquellos asociados a mantenimiento locativo de sedes administrativas, adecuaciones de edificaciones públicas, reparación de acabados, impermeabilización de cubiertas o tanques, intervención de humedades, reparación de cielorrasos, pisos, enchapes, baños, elementos eléctricos menores, elementos hidrosanitarios, vidrios, barandas, puertas, cubiertas, lucernarios y demás actividades de conservación de edificaciones existentes.

A nivel sectorial, Colombia Compra Eficiente identificó que durante las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024-I, el sector de edificaciones institucionales registró 4.955 contratos por valor de \$6.423.096.716.153, lo cual demuestra una demanda pública significativa en materia de infraestructura institucional. Adicionalmente, para el segundo semestre de 2024, el mismo análisis señala que en el sector institucional se suscribieron 345 contratos por valor de \$146.437 millones.

La existencia de este volumen de contratación permite concluir que el mercado público cuenta con suficientes antecedentes para comparar condiciones contractuales aplicables al presente proceso. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que no todos los contratos del sector de edificaciones institucionales resultan comparables en sentido estricto. Algunos pueden corresponder a obras nuevas, grandes construcciones, edificaciones de seguridad, infraestructura penitenciaria o proyectos de alta complejidad y cuantía, por lo cual la entidad deberá seleccionar como referencia aquellos que presenten mayor similitud en objeto, cuantía, alcance, plazo y modalidad.

El análisis de Colombia Compra Eficiente también evidencia que, en el sector institucional, la selección abreviada de menor cuantía tiene una participación relevante. Para el periodo 2021–2024-I, la licitación pública concentró el mayor valor contratado, con aproximadamente \$5.523 mil millones y cerca de 937 contratos; la selección abreviada registró aproximadamente \$833 mil millones y 1.821 contratos; y la mínima cuantía registró aproximadamente \$67 mil millones en 2.192 contratos. Este comportamiento confirma que la selección abreviada es una modalidad recurrente para procesos institucionales de cuantía media.

Para el segundo semestre de 2024, el análisis sectorial indica que la licitación pública representó el mayor valor contratado en el sector institucional, con \$81.751 millones, equivalente al 54% del valor total; la mínima cuantía fue la modalidad con mayor número de contratos, con 173 contratos y el 50% del total; y la selección abreviada de menor cuantía representó la segunda modalidad más utilizada en el sector institucional, con \$39.095 millones. Este dato es especialmente útil para justificar la modalidad prevista para el presente proceso, cuyo presupuesto oficial de \$285.000.000 se ubica dentro de un rango compatible con procesos de cuantía media.

En la revisión de procesos comparables, la entidad deberá priorizar aquellos contratos que permitan verificar la razonabilidad de las siguientes variables: objeto contractual, modalidad de selección, presupuesto oficial, valor adjudicado, plazo de ejecución, forma de pago, sistema de precios unitarios, monto agotable, experiencia exigida, indicadores financieros, garantías, obligaciones ambientales, obligaciones SST, obligaciones de gestión social u operativa, manejo de precios no previstos y condiciones de recibo de actividades.

N o.	Entidad contratante	Proceso / referencia	Vigencia	Objeto o alcance comparable	Modalidad	Valor / presupuesto identificado	Plazo identificado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
1	Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil	CO1.REQ.104 59508	2026	Adecuación y mantenimiento de la sede central de la Registraduría Nacional del Estado Civil CAN, bajo precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste.	Selección abreviada de menor cuantía	\$736.066 .185	No identificado en la ficha pública consultada	Precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste	Muy comparable por tratarse de sede administrativa, mantenimiento y adecuación de edificación institucional, con sistema de precios unitarios. (Buscador SECOP)
2	Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil	Contrato de Obra No. 048 de 2026	2026	Adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Especial de Puerto	Selección abreviada de menor cuantía	\$406.092 .951	No identificado en la ficha pública consultada	Precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste	Comparable por objeto de adecuación y mantenimiento de sede institucional, cuantía media y modalidad de selección abreviada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contratante	Proceso / referencia	Vigencia	Objeto o alcance comparable	Modalidad	Valor / presupuesto identificado	Plazo identificado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
				Inírida, Guainía.					(Buscador SECOP)
3	Instituto Nacional de Vías – INVIAS	1367-2026 / CO1.PCCNTR .9514188	2026	Obras de mantenimiento y adecuación de la planta física del Instituto Nacional de Vías – Dirección Territorial Boyacá, sede Sáchica.	Mínima cuantía	\$136.271 .602	Firma 21/05/2026; finaliza 08/08/2026	Obra de mantenimiento y adecuación	Comparable por intervención de planta física institucional existente, aunque con menor cuantía que el presente proceso. (Buscador SECOP)
4	Instituto Nacional de Vías – INVIAS	CO1.PCCNTR .9514189	2026	Obras de mantenimiento y adecuación de la planta física del Instituto Nacional de Vías – Dirección Territorial Boyacá, sede Tunja.	No identificado en la ficha pública consultada	\$121.494 .768	Firma 25/05/2026; finaliza 08/08/2026	Obra de mantenimiento y adecuación	Comparable por corresponder a mantenimiento y adecuación de sede institucional pública, con actividades de planta física. (BuscaSECO P)
5	Instituto Nacional de Vías – INVIAS	IP-DT-BOY-001-2025	2025	Obras de mantenimiento y adecuación de la	Mínima cuantía	\$129.915 .965	2 meses	No identificado en la ficha pública	Comparable por alcance de mantenimiento y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contrata nte	Proceso / referencia	Vige ncia	Objeto o alcance compara ble	Modal idad	Valor / presupu esto identific ado	Plazo identifi cado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
				planta física del Instituto Nacional de Vías Dirección Territoria l Boyacá, ubicado en Tunja y Sáchica.				consultad a	adecuación de planta física institucional. Sirve como referencia de plazo y cuantía para intervencione s de menor escala. (Scribd)
6	Fiscalía General de la Nación – Nivel Central	FGN-NC-LP- 0002-2026	2026	Obras de manteni miento, adecuació n, remodela ción y mejorami ento de infraestru ctura física, incluyend o redes eléctricas, hidráulica s y demás instalacio nes técnicas asociadas, en sedes del nivel central de la FGN – Fase V.	Licitaci ón pública	No identifica do en la ficha consulta da del aviso; proceso asociado a obra de mayor escala	No identific ado en la ficha consult ada	Precios unitarios sin fórmula de reajuste	Comparable por especialidades técnicas: mantenimient o, adecuación, redes eléctricas, hidráulicas e instalaciones técnicas. No es comparable por cuantía, pero sí por alcance técnico. (Fiscalía General de la Nación)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contrata nte	Proceso / referencia	Vige ncia	Objeto o alcance compara ble	Modal idad	Valor / presupu esto identific ado	Plazo identifi cado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
7	Fiscalía General de la Nación – Nivel Central	FGN-NC-CM- 0001-2026	2026	Intervent oría integral del contrato de obras de manteni miento, adecuació n, remodela ción y mejorami ento de infraestru ctura física en sedes del nivel central de la FGN.	Concur so de mérito s abierto	\$1.621.7 77.418	192 días	Intervent oría de obra	No es contrato de obra, pero confirma la existencia de un proyecto principal comparable en mantenimient o y adecuación de sedes institucionales bajo precios unitarios. (Nexo Público)
8	Instituto Nacional para Ciegos – INCI	CO1.NTC.895 2640	2025 / 2026	Manteni miento y adecuacio nes locativas de la infraestru ctura física del INCI.	Selecci ón abrevia da de menor cuantía	No identifica do en ficha pública indexada	Cierre 04/11/ 2025	No identifica do en ficha pública consultad a	Comparable por mantenimient o y adecuaciones locativas de infraestructur a física institucional en Bogotá. (Datamatica)
9	Ministeri o de Vivienda , Ciudad y	Contrato 1028 de 2022	2022	Ejecució n de obras de adecuació n,	SECO P II; modali dad no identifi	No identifica do en ficha pública	No identific ado en ficha pública	No identifica do en ficha pública	Altamente comparable por tratarse de sedes administrativa



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contrata nte	Proceso / referencia	Vige ncia	Objeto o alcance compara ble	Modal idad	Valor / presupu esto identific ado	Plazo identifi cado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
	Territori o			optimizac ión y manteni miento de la infraestructura física de las sedes administr ativas del Ministeri o de Vivienda, Ciudad y Territorio en Bogotá D.C.	cada en la ficha pública consult ada	consulta da	consult ada	consultad a	s en Bogotá y actividades de adecuación, optimización y mantenimient o de infraestructur a física. (Minvivienda)
10	Agencia Nacional de Infraestr uctura – ANI	VJ-VAF-MC- 006-2022	2022	Servicios de manteni miento locativo preventiv o y correctiv o para bienes inmueble s, bienes muebles, equipos y enseres en sede administr ativa, bodega de	Mínim a cuantía	\$98.000. 000	No identific ado en la ficha pública consult ada	Manteni miento locativo preventiv o y correctiv o	Comparable por sede administrativa y archivo de gestión; útil para soportar la necesidad de atender mantenimient o locativo en áreas administrativa s y archivo. (Portal ANI)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contrata nte	Proceso / referencia	Vige ncia	Objeto o alcance compara ble	Modal idad	Valor / presupu esto identific ado	Plazo identifi cado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
				archivo de gestión y bodega de muebles y enseres.					
11	Agencia Nacional de Infraestr uctura – ANI	VJ-VAF-SA- 015-2014	2014	Manteni miento locativo preventiv o y correctiv o para bienes inmueble s, bienes muebles, equipos y enseres en sede administr ativa y bodega de archivo de gestión.	Selecci ón abrevia da de menor cuantía	\$124.000 .000	No identific ado en la ficha pública consult ada	Manteni miento locativo preventiv o y correctiv o	Aunque es un antecedente antiguo, es comparable por modalidad, sede administrativa , archivo y mantenimient o preventivo/c orrectivo. (Portal ANI)
12	Colegio Cristóbal Colón IED	CO1.REQ.102 72001	2026	Manteni miento preventiv o y correctiv o de infrastru ctura física, incluyend	No identifi cado en ficha pública consult ada	\$25.377. 000	No identific ado en ficha pública consult ada	Manteni miento locativo con suministr o e instalació n	Comparable por actividades específicas de obra blanca, resanes, pintura, enchapes y reparaciones locativas; no



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

N o.	Entidad contrata nte	Proceso / referencia	Vige ncia	Objeto o alcance compara ble	Modal idad	Valor / presupu esto identific ado	Plazo identifi cado	Forma de pago / sistema	Aspectos relevantes para el presente proceso
				o suministr o, transport e e instalació n de materiale s, insumos, equipos y mano de obra para manteni miento locativo; pintura, resane, estuco, enchapes y reparacio nes menores.					comparable por cuantía. (Buscador SECOP)

En el diligenciamiento de esta tabla no se recomienda incluir procesos únicamente por pertenecer al sector construcción. La entidad debe verificar que el objeto y alcance sean materialmente comparables. Por ejemplo, no es conveniente tomar como referencia principal contratos de construcción de vías, parques, espacio público, redes de acueducto, edificaciones nuevas de gran escala o proyectos de infraestructura de seguridad de alta cuantía, salvo que se utilicen únicamente como antecedente general del sector y no como referencia directa del presente objeto.

Los procesos más pertinentes para el presente análisis serán aquellos que cumplan, total o parcialmente, con las siguientes condiciones: intervención en edificación pública existente; alcance de mantenimiento o adecuación locativa; ejecución de actividades de acabados, pintura, resanes, cielorrasos, pisos o enchapes; actividades hidrosanitarias o eléctricas menores; impermeabilización de cubiertas, tanques, terrazas o zonas húmedas; ejecución en sede ocupada o en funcionamiento; forma de pago por actas parciales; sistema de precios unitarios; y presupuesto cercano o proporcional al valor del presente proceso.

A partir de la revisión sectorial, también se observa que las principales entidades contratantes del sector de edificaciones institucionales incluyen entidades de orden nacional, distrital, departamental y local. El análisis de Colombia Compra Eficiente identifica, dentro de las entidades con mayores valores contratados, al Instituto de Desarrollo Urbano, la Unidad de Servicios Penitenciarios y Carcelarios, la Rama Judicial, la Secretaría Distrital de Integración Social, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, gobernaciones, municipios y otras entidades públicas. Esta diversidad confirma que la demanda de mantenimiento, adecuación y construcción institucional es transversal en el sector público.

Para el caso particular del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, la comparación debe orientarse preferiblemente a procesos adelantados por fondos de desarrollo local o entidades distritales, dado que estos comparten condiciones presupuestales, administrativas, técnicas y operativas más cercanas. Sin perjuicio de ello, también pueden utilizarse procesos de entidades nacionales o territoriales cuando el objeto sea comparable y permita extraer criterios útiles para plazo, forma de pago, experiencia o requisitos habilitantes.

El análisis de procesos comparables debe servir para soportar que el presupuesto oficial de **\$285.000.000** se encuentra dentro de un rango razonable para una intervención de mantenimiento locativo integral de una sede administrativa, con actividades distribuidas en diferentes niveles y con inclusión de componentes complementarios como ambiental, SST, gestión social u operativa, AIU, señalización, retiro de residuos, control de calidad y documentación de ejecución.

Así mismo, los procesos comparables deben permitir validar que la forma de pago por cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas es adecuada. En los contratos de mantenimiento locativo, la práctica más razonable consiste en pagar mediante actas parciales o cortes periódicos, previa presentación de informe, memoria de cantidades, registro fotográfico, soportes ambientales, soportes SST, certificación de seguridad social y aprobación de la supervisión o interventoría. Esta forma de pago protege a la entidad, porque evita reconocer actividades no ejecutadas o no verificables.

La comparación también debe utilizarse para justificar el plazo contractual. En el presente proceso se definió un plazo total de **cinco (5) meses**, compuesto por **0,5 meses de fase preliminar** y **4,5 meses de ejecución**. Los procesos comparables deberán ser revisados para verificar si plazos similares han sido utilizados en contratos de mantenimiento, adecuación o conservación de edificaciones de cuantía media. En todo caso, el plazo del presente proyecto se justifica por la diversidad de frentes, la ejecución en sede administrativa en funcionamiento, la impermeabilización de tanques de agua potable, los tiempos de secado y curado, las actividades en cubiertas y lucernarios, el control ambiental, SST y la entrega progresiva de áreas.

De igual forma, la revisión de procesos comparables debe permitir validar la experiencia habilitante. Para el presente proceso, no se considera adecuado exigir experiencia idéntica al objeto, sino experiencia relacionada con construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación, terminación o acabado de edificaciones institucionales, no residenciales, administrativas, dotacionales, educativas, de oficinas o similares. Esta aproximación es coherente con el mercado, pues permite pluralidad de oferentes sin desproteger la idoneidad técnica.

En cuanto a indicadores financieros y organizacionales, los procesos comparables deberán revisarse en armonía con el documento tipo aplicable y con el presupuesto oficial. La entidad deberá evitar indicadores que excedan los parámetros usuales del mercado para contratos de cuantía media, pero también deberá asegurar que el contratista cuente con capacidad de flujo de caja para sostener la ejecución, adquirir materiales, pagar mano de

obra, implementar SST, cumplir obligaciones ambientales y atender las actividades hasta el recibo y pago de los cortes correspondientes.

Los procesos comparables también permiten revisar la estructura de garantías. En contratos de mantenimiento locativo de edificaciones, suelen ser relevantes los amparos de cumplimiento, calidad de la obra o servicio, pago de salarios y prestaciones sociales, responsabilidad civil extracontractual y demás garantías que correspondan según el documento tipo, el valor, el plazo y los riesgos. Para el presente proceso, la garantía de calidad tiene especial importancia por las actividades de impermeabilización, acabados, cubiertas, vidrios, barandas, elementos hidrosanitarios y eléctricos menores.

En materia ambiental y SST, la comparación debe verificar que procesos similares exigen plan de manejo ambiental, manejo de RCD, disposición de residuos, señalización, protección de áreas, afiliación del personal, entrega de EPP, permisos de trabajo en alturas cuando aplique, inducciones, inspecciones y reportes de incidentes. Estas obligaciones deben mantenerse en el presente proceso porque la ejecución se desarrollará en una sede pública en funcionamiento y con presencia de usuarios.

Los procesos comparables también deben revisarse para identificar si contemplan metodología de precios no previstos. En contratos de mantenimiento de edificaciones existentes, es frecuente que durante la ejecución aparezcan actividades no identificadas inicialmente, patologías ocultas o ajustes necesarios para completar la intervención. Por ello, el presente proceso debe prever que los precios no previstos se conformarán, en primera instancia, con fuentes oficiales o institucionales como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDRD, IDU u otras bases públicas aplicables, y en ausencia de estas, con mínimo tres cotizaciones de mercado verificables y vigentes.

Con base en la información sectorial disponible, se concluye preliminarmente que existe una práctica pública consolidada para contratar obras de infraestructura social e institucional mediante modalidades competitivas, incluyendo la selección abreviada de menor cuantía. Esta modalidad no es excepcional dentro del sector, sino una herramienta recurrente para atender necesidades de cuantía media, especialmente cuando se trata de mantenimientos, adecuaciones o intervenciones de alcance acotado.

En conclusión, la revisión de procesos comparables tiene como finalidad verificar que el presente proceso se estructure en condiciones razonables de mercado. La información sectorial consultada demuestra que existe contratación pública significativa en edificaciones institucionales, que la selección abreviada de menor cuantía tiene participación relevante en el sector y que las entidades públicas contratan regularmente actividades de mantenimiento, adecuación, conservación y mejoramiento de edificaciones. En consecuencia, el presente proceso se considera compatible con la dinámica de la demanda pública, siempre que se complemente con la revisión de procesos SECOP específicos que permitan soportar el presupuesto, el plazo, la forma de pago, los requisitos habilitantes y las condiciones de ejecución.

11. ANÁLISIS DE PRECIOS Y PRESUPUESTO

El presente capítulo desarrolla el análisis de precios y presupuesto aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El presupuesto oficial del proceso se estima en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$285.000.000 M/CTE.), valor que incluye los costos directos de obra, los componentes complementarios aplicables, la administración, los imprevistos, la utilidad, impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes y demás costos necesarios para la adecuada ejecución del objeto contractual.

El presupuesto se encuentra asociado al rubro presupuestal O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación, el cual guarda correspondencia directa con la naturaleza de las actividades previstas. El alcance contractual no corresponde a construcción nueva, adquisición de bienes muebles o prestación de servicios profesionales independientes, sino a actividades de mantenimiento, reparación, conservación, recuperación, terminación y acabado de una edificación institucional existente.

La estructura presupuestal responde a las afectaciones identificadas en la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, distribuidas desde el sótano 2 hasta el piso 7, y a la necesidad específica de impermeabilizar dos tanques de agua potable. En consecuencia, el presupuesto contempla actividades relacionadas con tratamiento de humedades y filtraciones, impermeabilización, resanes, pintura, recuperación de acabados, reparación de cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, cubiertas, lucernarios, rejillas, sellos, elementos metálicos, señalización, manejo ambiental, seguridad y salud en el trabajo, gestión social u operativa y demás actividades necesarias para la recuperación funcional de la sede.

La metodología utilizada para la estimación del presupuesto parte de la identificación técnica de las afectaciones existentes, la definición de actividades requeridas para su atención, la selección de ítems de obra compatibles con dichas actividades, la estimación de cantidades por frente o área de intervención, la consolidación de ítems repetidos, la aplicación de precios unitarios de referencia y la incorporación de los componentes indirectos y complementarios necesarios para la ejecución. Esta metodología permite que el presupuesto guarde relación con las condiciones reales de la edificación y con las actividades efectivamente requeridas para atender la necesidad pública identificada.

Para evitar duplicidades presupuestales, las cantidades fueron consolidadas por ítem. En consecuencia, cuando una misma actividad se requiere en diferentes pisos o áreas de la sede, como pintura, resanes, mantenimiento de cielorrasos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores o eléctricos menores, dichas cantidades se agruparon dentro de un solo ítem presupuestal. Esta forma de estructuración permite mayor control financiero, evita repetición innecesaria de partidas, facilita la medición durante la ejecución y permite que el pago se realice únicamente por cantidades efectivamente ejecutadas, medidas y recibidas a satisfacción.

El presupuesto se estructura bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable. Esta modalidad resulta técnicamente adecuada para contratos de mantenimiento locativo en edificaciones existentes, toda vez que las cantidades inicialmente previstas tienen carácter estimado y pueden variar de acuerdo con las condiciones verificadas en campo, la priorización técnica, la disponibilidad de áreas, las instrucciones de la supervisión o interventoría y las necesidades reales de intervención. En consecuencia, el valor contractual constituye un monto máximo autorizado, pero no implica obligación de ejecutar ni pagar la totalidad del presupuesto si las cantidades efectivamente ejecutadas son inferiores.

Bajo este sistema, el reconocimiento económico se realizará únicamente respecto de las actividades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas, aprobadas y recibidas a satisfacción por la supervisión o interventoría. No habrá lugar al pago de cantidades estimadas no ejecutadas, actividades no autorizadas, ítems no previstos sin aprobación previa, materiales adquiridos pero no instalados, desperdicios no imputables a la

entidad o actividades ejecutadas por fuera del objeto contractual.

El presupuesto oficial incorpora costos directos asociados a mano de obra, materiales, herramientas, equipos menores, transporte, cargue, descargue, acarreo internos, retiro de sobrantes, instalación, aplicación, pruebas, limpieza de frentes y demás actividades necesarias para la correcta ejecución de cada ítem. Los precios unitarios deberán entenderse integrales, por lo cual el contratista deberá contemplar dentro de su oferta todos los recursos requeridos para ejecutar cada actividad en condiciones de calidad, seguridad, funcionalidad y cumplimiento técnico.

El componente de mano de obra tiene una incidencia significativa en el presupuesto, dado que el mantenimiento locativo requiere oficiales, ayudantes, técnicos eléctricos, técnicos hidrosanitarios, personal para pintura, resanes, impermeabilización, cielorrasos, enchapes, vidrios, elementos metálicos, trabajo en altura cuando aplique, apoyo ambiental, responsable SST y personal administrativo u operativo para control de ejecución. Por tratarse de una sede en funcionamiento, la mano de obra también debe considerar tiempos de coordinación, protección de áreas, ejecución sectorizada, limpieza permanente y ajustes de programación.

El componente de materiales incluye, según las actividades presupuestadas, pinturas, estucos, morteros, sellantes, impermeabilizantes, productos aptos para contacto con agua potable, adhesivos, boquillas, enchapes, elementos de cielorraso, accesorios eléctricos menores, accesorios hidrosanitarios, rejillas, tapas, vidrios, herrajes, elementos metálicos, anticorrosivos, cintas antideslizantes, elementos de señalización y materiales de protección. Todos los materiales deberán cumplir las especificaciones técnicas, fichas de fabricante, normas aplicables y condiciones de calidad exigidas en el anexo técnico.

El componente de herramientas y equipos contempla los recursos necesarios para ejecutar las actividades de manera segura y eficiente, tales como taladros, pulidoras, equipos de corte, escaleras, andamios certificados cuando aplique, equipos de aplicación de pintura o impermeabilización, herramientas manuales, extensiones, equipos de limpieza, elementos de señalización, elementos de protección colectiva y demás equipos menores requeridos. Aunque el proyecto no exige maquinaria pesada, sí requiere disponibilidad de equipos adecuados y en buen estado para garantizar calidad y seguridad durante la ejecución.

El presupuesto también contempla los costos relacionados con el manejo ambiental, incluyendo clasificación, acopio temporal, retiro, transporte y disposición de residuos de construcción y demolición, residuos ordinarios, residuos aprovechables, empaques, sobrantes de pintura, sellantes, impermeabilizantes, fragmentos de vidrio, elementos metálicos y demás residuos generados durante la intervención. Estos costos resultan necesarios para garantizar una ejecución ambientalmente responsable y evitar afectaciones a la sede, a los usuarios y al espacio público.

En materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, el presupuesto debe permitir la implementación de las medidas necesarias para prevenir accidentes, proteger trabajadores y usuarios, señalizar frentes, aislar áreas, suministrar elementos de protección personal, implementar permisos de trabajo cuando aplique, realizar inspecciones, ejecutar actividades en altura de manera segura, controlar riesgos eléctricos, manipulación de vidrios, trabajos en zonas húmedas y demás riesgos propios del mantenimiento locativo en una edificación ocupada.

El componente social u operativo se justifica por la necesidad de coordinar las actividades de obra con el funcionamiento normal de la sede administrativa. Este componente comprende actividades de información, señalización, programación de frentes, coordinación con dependencias, manejo de restricciones temporales, protección de usuarios, archivo, mobiliario y equipos, así como atención de observaciones relacionadas con la ejecución. Aunque no se trata de una intervención comunitaria de alto impacto urbano, la operación

institucional exige un componente mínimo de gestión social y operativa.

La estructura presupuestal incluye igualmente los costos indirectos del contrato, correspondientes a administración, imprevistos y utilidad. La administración comprende los costos de dirección, coordinación, personal administrativo, gestión contractual, seguros, pólizas, impuestos administrativos, control documental, informes, programación, logística, oficina, comunicaciones, supervisión interna del contratista, seguridad social, transporte administrativo y demás gastos necesarios para la organización y ejecución del contrato. Los imprevistos cubren eventos previsible de menor cuantía asociados a la ejecución ordinaria del contrato, sin que puedan utilizarse para reconocer actividades ajenas al objeto o no autorizadas. La utilidad corresponde al margen económico del contratista por la ejecución del contrato.

El presupuesto oficial se encuentra compuesto de la siguiente manera:

Concepto	Valor
Costo directo de obra	\$213.738.949
Componente Ambiental y Seguridad y Salud en el Trabajo	\$6.903.768
Componente Social u Operativo	\$235.113
Subtotal componentes complementarios	\$7.138.881
Administración – 24%	\$51.297.348
Imprevistos – 1%	\$2.137.389
Utilidad – 5%	\$10.686.947
Valor total presupuesto oficial	\$285.000.000

Los porcentajes de administración, imprevistos y utilidad se consideran acordes con la naturaleza del contrato, el plazo previsto, la ejecución en sede administrativa en funcionamiento, la diversidad de frentes de trabajo, la necesidad de coordinación operativa, la implementación de componentes ambientales y SST, el manejo de residuos, la presentación de informes, el control documental y la responsabilidad del contratista frente a la calidad de las actividades ejecutadas.

La administración del 24% se justifica en razón a que el contratista deberá asumir la dirección técnica, coordinación de frentes, programación, personal de apoyo, gastos administrativos, pólizas, informes, documentación, control de calidad, coordinación con la supervisión o interventoría, logística de obra en sede ocupada, manejo de seguridad social, gestión de compras, gestión de residuos y demás costos generales que no se encuentran incorporados de manera directa en cada ítem de obra.

El porcentaje de imprevistos del 1% se considera razonable para cubrir contingencias menores propias de la ejecución, siempre dentro del objeto contractual y de las reglas de autorización establecidas. Este componente no habilita al contratista para ejecutar actividades no previstas sin aprobación previa, ni constituye un fondo de libre disposición. Cualquier actividad adicional o no prevista deberá surtir el procedimiento técnico, presupuestal y contractual correspondiente.

La utilidad del 5% corresponde al margen económico esperado por el contratista por la ejecución del contrato. Este porcentaje debe guardar equilibrio con la naturaleza pública de los recursos, el riesgo asumido, el plazo, el alcance técnico y las condiciones del mercado. En el presente caso, la utilidad prevista se considera adecuada para un contrato de mantenimiento locativo de cuantía media, con actividades de obra civil menor, acabados, impermeabilización, redes menores y gestión de frentes en sede ocupada.

Para la conformación de precios, la entidad podrá tomar como referencia bases institucionales y oficiales aplicables a actividades de edificaciones, mantenimiento, adecuación, acabados, infraestructura institucional y obras similares. Dentro de las fuentes de referencia que pueden utilizarse se encuentran precios institucionales del FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDR, IDU, presupuestos de procesos comparables, precios de mercado, cotizaciones, bases de precios oficiales y demás fuentes verificables que permitan soportar la razonabilidad de los valores unitarios.

La utilización de precios de referencia institucionales permite mejorar la trazabilidad, objetividad y razonabilidad del presupuesto, siempre que los ítems sean comparables, se encuentren vigentes o actualizados, correspondan a condiciones técnicas equivalentes y sean aplicables al contexto de Bogotá. Cuando se utilicen precios de vigencias anteriores, deberá analizarse la necesidad de indexación o actualización, teniendo en cuenta variables como inflación, costos de construcción, variación de materiales, mano de obra, transporte y demás factores que puedan afectar el valor real de ejecución.

En el caso de precios provenientes de procesos comparables, se deberá verificar que el objeto, alcance, unidad de medida, especificación técnica, localización, vigencia, modalidad y condiciones de ejecución sean razonablemente similares. No se recomienda adoptar precios de procesos que correspondan a actividades técnicamente distintas, regiones con costos no comparables, obras de gran escala con economías de escala no replicables, contratos antiguos sin actualización o ítems cuya unidad de medida no sea equivalente.

Cuando no exista precio de referencia institucional u oficial aplicable, la entidad podrá acudir a cotizaciones de mercado. En tal caso, las cotizaciones deberán ser comparables, vigentes, verificables, emitidas por proveedores o contratistas idóneos, y contener descripción suficiente del bien, servicio o actividad, unidad de medida, alcance, precio unitario, condiciones de suministro, impuestos y demás elementos necesarios para su evaluación. Lo recomendable es contar como mínimo con tres cotizaciones para establecer una referencia razonable.

Durante la ejecución contractual, en caso de requerirse precios no previstos, se deberá aplicar una metodología clara y previa a la ejecución. En primer lugar, deberá verificarse que la actividad sea necesaria, que guarde relación directa con el objeto contractual, que no se encuentre cubierta por un ítem existente y que cuente con soporte técnico, localización, registro fotográfico, memoria de cantidades y justificación de necesidad. Posteriormente, se deberá estructurar el precio con base en fuentes institucionales oficiales, tales como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDR, IDU u otras bases públicas aplicables. Si no existe precio comparable, deberán solicitarse mínimo tres cotizaciones de mercado, acompañadas del respectivo análisis de precio unitario.

La aprobación de precios no previstos deberá realizarse antes de la ejecución de la actividad y no podrá entenderse como autorización automática para modificar el objeto contractual, superar el valor total del contrato o reconocer actividades ejecutadas sin soporte. Esta regla resulta esencial en contratos a monto agotable, donde la flexibilidad para priorizar actividades no puede confundirse con autorización para ejecutar obras ajenas al alcance aprobado.

El análisis de precios también debe considerar la condición de sede administrativa en funcionamiento. Esta particularidad puede incidir en rendimientos de mano de obra, tiempos de ejecución, protección de áreas, horarios de trabajo, limpieza permanente, señalización, aislamiento, acarreo internos, coordinación con dependencias y entrega progresiva de frentes. Por tanto, los precios unitarios y costos indirectos deben ser suficientes para absorber estas condiciones previsibles de ejecución.

La forma de pago se encuentra directamente relacionada con la estructura presupuestal. El contratista deberá presentar actas parciales o cortes de obra en los cuales se relacionen las cantidades ejecutadas, unidad de medida, precio unitario, valor parcial, valor acumulado, saldo por ejecutar, memorias de cantidades, registro fotográfico, soportes de calidad, soportes ambientales, soportes SST y recibo de la supervisión o interventoría. Sin estos soportes, no deberá procederse al reconocimiento económico de las actividades.

La razonabilidad del presupuesto se sustenta en que el valor oficial fue construido con base en afectaciones reales, actividades técnicamente necesarias, consolidación de cantidades, precios unitarios de referencia, componentes complementarios e indirectos acordes con el alcance, plazo y condiciones de ejecución. Adicionalmente, el presupuesto se encuentra alineado con la práctica del mercado público, donde este tipo de intervenciones se contratan mediante precios unitarios, pagos parciales y recibo a satisfacción.

El análisis presupuestal también permite concluir que el valor de \$285.000.000 es proporcional frente a la diversidad de actividades previstas. Aunque el proyecto no corresponde a una obra estructural o construcción nueva, sí involucra múltiples frentes y especialidades: sótanos, archivo, baños, oficinas, escaleras, cubiertas, lucernarios, tanques, elementos eléctricos menores, elementos hidrosanitarios, acabados, vidrios, barandas y elementos metálicos. Esta diversidad justifica una estructura presupuestal integral y no una simple contratación de pintura o reparaciones menores aisladas.

El proponente deberá presentar su oferta económica considerando la totalidad de costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes, retenciones, seguridad social, prestaciones, administración, transporte, materiales, herramientas, equipos, disposición de residuos, EPP, señalización, limpieza, informes, garantías y demás costos necesarios para la correcta ejecución. No se reconocerán valores adicionales por conceptos previsibles que debieron ser incluidos en la oferta.

En conclusión, el presupuesto oficial de \$285.000.000 se considera razonable, suficiente y coherente con el alcance del contrato, el rubro presupuestal, la modalidad de ejecución por precios unitarios fijos y monto agotable, las afectaciones identificadas en la sede administrativa, la impermeabilización de dos tanques de agua potable, la diversidad de frentes de intervención, la necesidad de componentes ambientales, SST y gestión social u operativa, y las condiciones de ejecución en una edificación institucional en funcionamiento.

Por lo anterior, el análisis de precios y presupuesto soporta la viabilidad financiera del proceso y permite establecer que la entidad cuenta con una estructura económica adecuada para contratar las actividades requeridas, controlar la ejecución presupuestal, reconocer únicamente cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas, y garantizar la correcta inversión de los recursos públicos destinados al mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

12. ANÁLISIS QUE JUSTIFICA EL PLAZO DE EJECUCIÓN

El presente capítulo desarrolla la justificación técnica, operativa, administrativa y contractual del plazo previsto para el proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El plazo contractual previsto para la ejecución del proyecto será de **cinco (5) meses**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución

contractual. Dicho plazo se distribuye en **medio mes (0,5 meses), equivalente a quince (15) días calendario, para la fase preliminar, y cuatro meses y medio (4,5 meses), equivalentes a cuatro (4) meses y quince (15) días calendario, para la fase de ejecución de obra.**

La definición del plazo no obedece a una estimación arbitraria, sino al análisis del alcance técnico del contrato, el presupuesto oficial, la modalidad de ejecución por precios unitarios fijos y monto agotable, las condiciones de la sede administrativa, la diversidad de frentes de trabajo, la necesidad de intervención por niveles, la ejecución en una edificación en funcionamiento, la implementación de componentes ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, gestión social u operativa, control de calidad, medición de cantidades, presentación de informes y cierre técnico y documental del contrato.

El proyecto comprende actividades de mantenimiento locativo en diferentes niveles de la sede administrativa, desde el sótano 2 hasta el piso 7, incluyendo áreas de archivo, parqueaderos, cuartos técnicos, zonas administrativas, oficinas, baños, zonas de atención, escaleras, circulaciones, terrazas, cubiertas, lucernarios y áreas con presencia de elementos eléctricos, hidrosanitarios, arquitectónicos y de seguridad funcional. Esta dispersión física de las actividades exige una programación escalonada y sectorizada, evitando la intervención simultánea de áreas críticas que puedan afectar la operación institucional.

La fase preliminar de **0,5 meses** se justifica por la necesidad de adelantar las actividades previas indispensables para iniciar la ejecución física de manera ordenada, segura y controlada. Durante esta etapa, el contratista deberá realizar la contratación y vinculación del personal mínimo requerido, revisar los documentos contractuales, adelantar el recorrido técnico inicial con la supervisión o interventoría, verificar las áreas a intervenir, validar las condiciones reales de ejecución, identificar restricciones operativas, definir frentes de trabajo, establecer zonas de acopio, rutas internas de circulación, horarios de intervención, medidas de protección y programación detallada de actividades.

En esta misma fase preliminar, el contratista deberá presentar para revisión y aprobación de la supervisión o interventoría el cronograma detallado de obra, el plan de trabajo, el plan de calidad, el componente ambiental, el componente de Seguridad y Salud en el Trabajo —SST—, la estrategia de gestión social u operativa, el plan de señalización y aislamiento, la relación de personal, equipos y herramientas, las fichas técnicas de materiales principales y los procedimientos aplicables a actividades críticas. Sin esta etapa, la ejecución podría iniciar sin control suficiente, incrementando el riesgo de reprocesos, interferencias, afectaciones a usuarios, daños a bienes públicos o incumplimientos ambientales y de seguridad.

La fase preliminar no corresponde a un periodo inactivo. Por el contrario, constituye una fase técnica y administrativa esencial para reducir riesgos de ejecución. En contratos de mantenimiento locativo en edificaciones existentes, especialmente cuando se trata de sedes en funcionamiento, la planeación inicial permite contrastar las cantidades estimadas con las condiciones reales de campo, identificar patologías no evidentes, priorizar actividades, definir secuencias constructivas y establecer medidas de control para evitar que la ejecución se convierta en una sucesión de intervenciones aisladas sin coordinación.

La fase de ejecución de obra, con duración de **4,5 meses**, se justifica por la pluralidad de actividades y especialidades incluidas en el contrato. El alcance no se limita a una única actividad de pintura, resane o reparación menor, sino que comprende tratamiento de humedades y filtraciones, impermeabilización de dos tanques de agua potable, intervención de cubiertas, terrazas, lucernarios, sellos y juntas, recuperación de acabados, reparación de cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos

menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas, sifones, tapas, elementos metálicos, señalización, limpieza, manejo ambiental, SST y control documental.

La ejecución de estas actividades requiere secuencias técnicas que no pueden ejecutarse de manera desordenada. En el caso de humedades y filtraciones, primero debe verificarse la fuente probable de la afectación, retirar material deteriorado, limpiar, secar, tratar fisuras o puntos de ingreso de agua, aplicar sellos o impermeabilizantes cuando corresponda y, solo después, restituir acabados mediante resanes, estuco y pintura. Si se omiten estos tiempos y secuencias, existe alto riesgo de que la patología reaparezca y se generen reprocesos.

La impermeabilización de los dos tanques de agua potable exige un plazo específico dentro de la programación general. Esta actividad requiere coordinación operativa para el manejo del suministro, vaciado controlado, limpieza, preparación de superficies, tratamiento de fisuras o discontinuidades, aplicación de productos aptos para contacto con agua potable, curado, lavado, desinfección, pruebas de estanqueidad y puesta en funcionamiento. Cada una de estas etapas demanda tiempos técnicos mínimos que no pueden comprimirse sin comprometer la calidad, salubridad y durabilidad de la intervención.

Las actividades en cubiertas, terrazas y lucernarios también requieren programación especial. Su ejecución puede depender de condiciones climáticas, disponibilidad de acceso, medidas de trabajo seguro en alturas, aislamiento de áreas inferiores, control de caída de objetos y verificación de estanqueidad. Adicionalmente, estas actividades deben coordinarse para no generar ingreso de agua hacia niveles inferiores ni afectar áreas ocupadas de la sede. Por tanto, el plazo debe permitir reprogramaciones puntuales derivadas de lluvia, condiciones de seguridad o restricciones operativas.

Las actividades de pintura, resanes, pañetes, estucos, cielorrasos, pisos y enchapes requieren tiempos de preparación, aplicación, secado, curado, limpieza y acabado. La calidad de estas actividades depende en gran medida de respetar dichos tiempos técnicos. Una programación excesivamente corta podría inducir a ejecutar acabados sobre superficies húmedas, sin preparación suficiente o sin curado adecuado, afectando la durabilidad de la intervención y generando observaciones de recibo.

Las actividades hidrosanitarias menores, aunque puntuales, requieren pruebas de funcionamiento y verificación de estanqueidad. La reposición o reparación de sifones, rejillas, griferías, lavamanos, sanitarios, conexiones, tapas o desagües debe incluir revisión de fugas, evacuación, sellos y funcionamiento adecuado. Estas pruebas son necesarias para evitar que las reparaciones generen nuevas humedades o afectaciones en acabados intervenidos.

Las actividades eléctricas menores deben ejecutarse con personal idóneo y bajo condiciones de seguridad. La intervención de tomacorrientes, tapas, luminarias, sensores, canaletas, puntos de red o elementos terminales exige coordinación de áreas, desenergización cuando aplique, señalización, instalación segura y prueba de funcionamiento. Aunque no se trata de una intervención eléctrica mayor, su ejecución en una sede ocupada exige medidas de control que inciden en la programación.

Las actividades sobre vidrios, puertas, barandas, elementos metálicos y cerramientos tienen incidencia directa en la seguridad funcional de la edificación. Por tanto, su ejecución debe incluir retiro seguro de elementos deteriorados, protección de áreas, manipulación adecuada, instalación, fijación, nivelación, prueba de funcionamiento y eliminación de condiciones de riesgo. Estas actividades no deben realizarse de manera improvisada ni con soluciones provisionales.

El plazo de ejecución también se justifica por la condición de la sede administrativa como edificación en funcionamiento. Durante el contrato permanecerán servidores públicos, contratistas, usuarios, visitantes, mobiliario, equipos, archivo institucional, áreas de atención, baños, ascensores, escaleras, parqueaderos y cuartos técnicos en operación. Esta condición impide ejecutar todos los frentes de manera simultánea y obliga a programar las intervenciones por sectores, horarios y prioridades, con el fin de minimizar afectaciones a la prestación del servicio institucional.

En una sede ocupada, el contratista deberá aislar frentes de trabajo, señalizar, proteger áreas no intervenidas, controlar polvo y ruido, retirar residuos, mantener limpieza permanente, coordinar cierres temporales, habilitar rutas alternas y entregar progresivamente las áreas intervenidas. Estas actividades consumen tiempo operativo y deben ser consideradas dentro del plazo contractual. No reconocerlas en la programación generaría un plazo irreal y aumentaría el riesgo de incumplimiento.

El plazo también debe considerar la modalidad de ejecución a monto agotable. Bajo este sistema, las cantidades de obra son estimadas y su ejecución depende de la autorización de la supervisión o interventoría, la verificación en campo, la priorización técnica y la medición de actividades efectivamente ejecutadas. Por ello, el contratista debe contar con tiempo suficiente para recibir órdenes de ejecución, programar frentes, adquirir materiales, ejecutar, medir, soportar y entregar actividades de manera gradual.

La ejecución a monto agotable exige control permanente de cantidades y presupuesto. Durante el plazo contractual, el contratista deberá elaborar memorias de cantidades, actas de corte, registros fotográficos, informes mensuales, soportes de disposición de residuos, soportes SST, fichas técnicas, pruebas de funcionamiento y demás documentos requeridos para el recibo y pago. Estas actividades documentales forman parte de la ejecución contractual y justifican que el plazo no se limite al tiempo físico de instalación de materiales.

El plazo de cinco meses guarda coherencia con el presupuesto oficial de **\$285.000.000**, en la medida en que permite ejecutar una intervención de cuantía media con múltiples frentes, sin extender innecesariamente la permanencia de obra dentro de la sede administrativa. Un plazo menor podría comprometer la calidad y la coordinación operativa; un plazo excesivamente mayor podría prolongar las interferencias con la operación institucional. Por tanto, el plazo definido representa un equilibrio razonable entre oportunidad, calidad, seguridad y funcionalidad.

La distribución temporal propuesta es la siguiente:

Fase	Duración	Propósito principal	Actividades representativas
Fase preliminar	0,5 meses / 15 días calendario	Alistamiento técnico, administrativo, ambiental, SST y operativo	Vinculación de personal, recorrido inicial, validación de áreas, cronograma, plan de calidad, plan ambiental, componente SST, señalización, gestión operativa y aprobación de materiales iniciales
Fase de ejecución de obra	4,5 meses / 4 meses y 15 días	Ejecución material, control, medición, entrega y cierre	Tratamiento de humedades, impermeabilización de tanques, cubiertas, lucernarios, resanes, pintura, cielorrasos, pisos, enchapes, hidrosanitarias

Fase	Duración	Propósito principal	Actividades representativas
	días calendario		menores, eléctricas menores, vidrios, barandas, limpieza, informes, actas y cierre documental
Total	5 meses	Ejecución integral del contrato	Planeación, ejecución, control, recibo y cierre

De manera referencial, la ejecución podrá organizarse en una programación mensual de la siguiente forma, sin perjuicio de los ajustes que apruebe la supervisión o interventoría:

Mes	Actividades principales previstas
Mes 1	Fase preliminar; recorrido técnico inicial; aprobación de planes; señalización; alistamiento; inicio de frentes prioritarios; intervención inicial de humedades críticas y programación de tanques
Mes 2	Ejecución de actividades en sótanos, archivo, áreas técnicas, parqueaderos, humedades, filtraciones, hidrosanitarias menores y primeros acabados
Mes 3	Impermeabilización de tanques de agua potable; intervención de cubiertas, terrazas, lucernarios y sellos; continuidad de resanes, cielorrasos y pintura
Mes 4	Intervenciones en pisos intermedios y superiores; reparación de acabados, pisos, enchapes, vidrios, barandas, puertas, eléctricos menores e hidrosanitarios
Mes 5	Finalización de frentes; pruebas de funcionamiento y estanqueidad; corrección de observaciones; limpieza final; entrega de áreas; consolidación de memorias, informes y cierre documental

Esta distribución es indicativa y deberá ser ajustada por el contratista en el cronograma detallado que presente durante la fase preliminar. La programación definitiva deberá responder a la priorización técnica de la entidad, las condiciones reales de la sede, la disponibilidad de áreas, los tiempos de suministro de materiales, la coordinación con dependencias y las instrucciones de la supervisión o interventoría.

El plazo también incluye la implementación permanente de los componentes ambiental, SST y social u operativo. Estos componentes no se ejecutan únicamente al inicio, sino durante todo el contrato. El contratista deberá mantener señalización, aislamiento, control de residuos, limpieza, protección de usuarios, elementos de protección personal, permisos de trabajo cuando aplique, inspecciones, registros, comunicaciones y atención de observaciones durante toda la ejecución.

La ejecución del contrato deberá ser objeto de seguimiento periódico. El contratista deberá presentar informes mensuales, cronograma actualizado, avance físico y financiero, relación de actividades ejecutadas, memorias de cantidades, registro fotográfico, soportes ambientales, soportes SST, gestión social u operativa, novedades, restricciones y programación del periodo siguiente. Este seguimiento permite controlar el cumplimiento del plazo y adoptar medidas correctivas oportunas.

En caso de presentarse restricciones operativas propias de la sede, tales como imposibilidad temporal de intervenir un área, necesidad de coordinar horarios especiales, condiciones climáticas que afecten cubiertas, presencia de actividades institucionales, disponibilidad de tanques, acceso a archivo o cuartos técnicos, el contratista deberá ajustar la programación interna sin afectar el plazo contractual, salvo que exista una causa debidamente justificada y tramitada conforme a las reglas contractuales aplicables.

El contratista deberá prever que las condiciones propias de una sede administrativa en funcionamiento hacen parte del riesgo ordinario de ejecución. En consecuencia, la necesidad de programar por sectores, coordinar horarios, proteger áreas, retirar residuos diariamente, implementar señalización o ejecutar actividades con restricciones razonables no generará por sí misma reconocimiento económico adicional ni ampliación automática del plazo contractual.

El plazo de cinco meses también permite realizar el cierre técnico y documental de manera adecuada. Al finalizar la ejecución, el contratista deberá entregar memorias de cantidades consolidadas, registro fotográfico final, pruebas de funcionamiento, pruebas de estanqueidad cuando aplique, fichas técnicas, garantías de materiales, soportes de disposición de residuos, informes de cierre ambiental, SST y social u operativo, actas de recibo y demás documentos requeridos para la liquidación o cierre contractual.

En conclusión, el plazo de cinco (5) meses, distribuido en 0,5 meses para fase preliminar y 4,5 meses para fase de ejecución de obra, se considera técnica, operativa y contractualmente justificado. Este plazo permite desarrollar la planeación inicial, ejecutar actividades en múltiples frentes, atender patologías de humedad, impermeabilizar tanques de agua potable, intervenir cubiertas y lucernarios, recuperar acabados, realizar actividades eléctricas e hidrosanitarias menores, implementar componentes ambientales y SST, coordinar la ejecución con una sede administrativa en funcionamiento, medir cantidades, presentar informes, recibir actividades y adelantar el cierre documental.

Por lo anterior, el plazo definido resulta razonable, suficiente y proporcional frente al objeto contractual, el presupuesto oficial, la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable, la complejidad de los frentes de intervención y la necesidad de garantizar una ejecución segura, ordenada, verificable y compatible con la continuidad operativa de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

13. ANÁLISIS QUE JUSTIFICA LA FORMA DE PAGO

El presente capítulo desarrolla la justificación de la forma de pago aplicable al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La forma de pago prevista para el contrato debe ser coherente con la naturaleza del objeto, el sistema de ejecución, el presupuesto oficial, el plazo contractual, la distribución de actividades por frentes, la necesidad de medición de cantidades, la aprobación de la supervisión o interventoría y la obligación de garantizar trazabilidad entre las actividades ejecutadas, las cantidades reconocidas y los valores pagados.

El contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable. En consecuencia, el pago no se realizará por una suma global inmodificable ni por el simple transcurso del plazo contractual, sino por las cantidades de obra efectivamente ejecutadas, medidas, verificadas, soportadas, aprobadas y recibidas a

satisfacción por la supervisión o interventoría. Esta forma de pago resulta adecuada para contratos de mantenimiento locativo de edificaciones existentes, en los cuales las cantidades inicialmente previstas son estimadas y pueden variar de acuerdo con las condiciones reales verificadas en campo.

La modalidad a monto agotable implica que el valor del contrato corresponde a un monto máximo disponible, hasta por el cual podrán ejecutarse las actividades autorizadas por la entidad. Por tanto, el hecho de que el contrato se celebre por el valor de la propuesta seleccionada o hasta por el presupuesto oficial no significa que la entidad esté obligada a ejecutar o pagar la totalidad de dicho valor. Los pagos procederán únicamente frente a actividades realmente ejecutadas y recibidas, dentro del alcance contractual y conforme a los precios unitarios pactados.

Esta forma de pago protege el interés público, en la medida en que evita el reconocimiento económico de cantidades no ejecutadas, actividades no autorizadas, materiales no instalados, frentes no intervenidos, desperdicios, reprocesos imputables al contratista o ítems que no hayan sido recibidos a satisfacción. Así mismo, permite a la entidad controlar el agotamiento del presupuesto, priorizar las actividades de mayor necesidad técnica y ajustar la ejecución a las condiciones reales de la sede administrativa.

La forma de pago mediante actas parciales o cortes periódicos de obra resulta conveniente para este tipo de contrato, dado que la ejecución se desarrollará en diferentes niveles, áreas y frentes de trabajo, desde el sótano 2 hasta el piso 7. Las actividades podrán incluir tratamiento de humedades, impermeabilización de tanques, intervención de cubiertas y lucernarios, resanes, pintura, cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas, sellos y elementos metálicos, entre otras. Cada una de estas actividades tiene unidades de medida, rendimientos, criterios de recibo y soportes distintos, lo cual exige un esquema de pago verificable y desagregado.

El pago por actas parciales permite reconocer avances reales sin esperar necesariamente a la terminación total del contrato. Esta condición es razonable porque el contratista deberá adquirir materiales, pagar mano de obra, cumplir obligaciones de seguridad social, implementar medidas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo, disponer de herramientas, transportar materiales y sostener la ejecución durante el plazo contractual. A su vez, la entidad conserva control sobre la calidad y pertinencia de lo ejecutado, toda vez que cada pago estará condicionado al recibo de las actividades correspondientes.

Cada acta parcial de pago deberá estar soportada, como mínimo, en el informe mensual de ejecución, la relación de actividades ejecutadas, la localización del frente intervenido, el ítem presupuestal correspondiente, la unidad de medida, la cantidad ejecutada en el periodo, la cantidad acumulada, el precio unitario pactado, el valor parcial, el saldo pendiente por ejecutar, las memorias de cantidades, el registro fotográfico, los soportes de calidad, los soportes ambientales, los soportes SST, la certificación de cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social y el recibo a satisfacción por parte de la supervisión o interventoría.

Las memorias de cantidades constituirán un soporte indispensable para el trámite de pago. Estas deberán permitir verificar de manera clara la relación entre el área o elemento intervenido, el ítem ejecutado, la unidad de medida, el cálculo de la cantidad, el precio unitario y el valor a reconocer. No serán procedentes memorias genéricas, globales o sin localización, toda vez que la modalidad de precios unitarios exige trazabilidad técnica y financiera de cada actividad.

El registro fotográfico deberá evidenciar, cuando aplique, el estado inicial, el proceso de intervención y el estado final del área o elemento ejecutado. Para actividades como tratamiento de humedades, impermeabilización, reparación de acabados, intervención de cielorrasos, pisos, enchapes, cubiertas,

lucernarios, tanques de agua potable, vidrios, barandas, elementos eléctricos e hidrosanitarios menores, el registro fotográfico será fundamental para acreditar la necesidad, la ejecución y el recibo de la actividad. Dicho registro deberá estar organizado por fecha, nivel, área, frente e ítem presupuestal.

En el caso de actividades de impermeabilización de los dos tanques de agua potable, el pago deberá estar precedido de soportes técnicos específicos, tales como registro fotográfico del estado inicial, limpieza, preparación de superficies, tratamiento de fisuras, aplicación del sistema impermeabilizante, curado, lavado, desinfección, pruebas de estanqueidad, fichas técnicas y hojas de seguridad de los productos utilizados, así como recibo expreso de la supervisión o interventoría. Dada la incidencia sanitaria y funcional de esta actividad, no será suficiente acreditar únicamente la aplicación del producto impermeabilizante.

Para actividades hidrosanitarias menores, el pago deberá estar soportado en la ejecución del ítem y en la prueba de funcionamiento correspondiente, verificando ausencia de fugas, goteos, obstrucciones, malos olores o deficiencias de evacuación. Para actividades eléctricas menores, deberá acreditarse la instalación segura, correcta fijación y funcionamiento del elemento intervenido. Para vidrios, barandas, puertas y elementos metálicos, deberá verificarse estabilidad, fijación, seguridad de uso y ausencia de elementos sueltos o cortantes.

La forma de pago también deberá articularse con el cumplimiento de las obligaciones ambientales. Por tanto, cuando las actividades ejecutadas generen residuos de construcción y demolición, residuos ordinarios, sobrantes de pintura, sellantes, impermeabilizantes, empaques, fragmentos de vidrio, elementos metálicos o demás residuos, el contratista deberá aportar los soportes de manejo, acopio, retiro, transporte y disposición final cuando resulten exigibles. La ausencia de estos soportes podrá ser causal para formular observaciones al informe o suspender el trámite del pago correspondiente hasta tanto se subsane la información requerida.

Igualmente, el pago deberá condicionarse al cumplimiento de las obligaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo. El contratista deberá presentar los soportes de afiliación y pago al Sistema General de Seguridad Social Integral del personal vinculado, registros de entrega de elementos de protección personal, inducciones, capacitaciones, inspecciones, permisos de trabajo en alturas cuando aplique, análisis de trabajo seguro, reportes de incidentes o accidentes y demás documentos requeridos por la supervisión o interventoría. Esta condición resulta necesaria para evitar que la ejecución de actividades se realice a costa del incumplimiento laboral o de seguridad.

El componente de gestión social u operativa también deberá acreditarse cuando las actividades ejecutadas hayan generado restricciones de acceso, cierres temporales, intervención de áreas ocupadas, afectación de baños, escaleras, pasillos, archivo, parqueaderos, cuartos técnicos, cubiertas o zonas de atención. En estos casos, el contratista deberá aportar soportes de coordinación con la supervisión o interventoría, señalización, aislamiento, comunicación de restricciones, atención de observaciones y entrega de áreas intervenidas.

El pago de los componentes complementarios, tales como ambiental, SST y social u operativo, deberá realizarse conforme a la estructura prevista en el presupuesto y a las condiciones establecidas en los documentos del proceso. Estos componentes no deberán reconocerse únicamente por su inclusión formal en el presupuesto, sino por la implementación efectiva de las actividades y soportes correspondientes durante el periodo reportado. En consecuencia, la supervisión o interventoría deberá verificar que dichos componentes se hayan ejecutado de manera real, proporcional y relacionada con las actividades del contrato.

La administración, los imprevistos y la utilidad deberán reconocerse conforme al sistema económico definido en el presupuesto. En términos generales, estos componentes se encuentran asociados a los costos indirectos de la ejecución y deberán entenderse incorporados en la estructura del contrato. No obstante, su

reconocimiento no podrá desligarse de la ejecución efectiva de actividades de obra, dado que el contrato opera por precios unitarios y cantidades recibidas. En consecuencia, no habrá lugar al pago autónomo de administración, imprevistos o utilidad sin ejecución física o sin soporte contractual que lo justifique.

Los imprevistos no constituyen un fondo de libre disposición ni habilitan la ejecución de actividades no previstas sin autorización previa. Su reconocimiento deberá ajustarse a la estructura contractual y a las reglas establecidas por la entidad. Cualquier actividad no prevista deberá surtir el procedimiento correspondiente de justificación técnica, localización, registro fotográfico, memoria de cantidades, análisis de precio unitario, aprobación previa de la supervisión o interventoría y autorización de la entidad.

En relación con precios no previstos, la forma de pago deberá garantizar que no se reconozcan actividades ejecutadas sin aprobación previa. Para su reconocimiento, deberá demostrarse que la actividad era necesaria, que guarda relación directa con el objeto contractual, que no podía ser atendida mediante un ítem existente, que fue autorizada antes de su ejecución y que el precio fue conformado con base en fuentes institucionales de referencia, tales como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDRD, IDU u otras fuentes públicas aplicables, o en su defecto mediante mínimo tres cotizaciones de mercado verificables y vigentes. Solo después de surtido este procedimiento podrá incluirse la actividad en un acta de pago.

La forma de pago también debe prever la posibilidad de observaciones o descuentos. Si la supervisión o interventoría identifica actividades mal ejecutadas, incompletas, no conformes, sin soporte suficiente, con cantidades mal medidas, sin pruebas de funcionamiento, sin soportes ambientales o SST, o ejecutadas sin autorización, podrá abstenerse de aprobarlas hasta que el contratista realice las correcciones correspondientes. Los reprocesos derivados de mala calidad, deficiente ejecución o incumplimiento de especificaciones serán asumidos por el contratista, sin reconocimiento económico adicional.

Dado que el contrato se ejecutará en una sede administrativa en funcionamiento, la forma de pago debe incentivar la entrega progresiva y funcional de áreas. En ese sentido, no será suficiente ejecutar parcialmente una actividad si el área queda insegura, sucia, sin remates, con residuos, con elementos sueltos, sin funcionamiento o sin condiciones de uso. El recibo a satisfacción deberá valorar no solo la cantidad ejecutada, sino la funcionalidad, seguridad, limpieza y calidad final del área intervenida.

La periodicidad de los pagos deberá ser definida en los documentos del proceso, procurando que responda al avance real y verificable de las actividades. Una estructura de pagos mensuales contra informe y acta de recibo parcial resulta razonable para un contrato de cinco meses, porque permite seguimiento periódico, control de avance físico y financiero, revisión del cronograma y adopción de medidas correctivas oportunas.

Para efectos de control financiero, cada informe de pago deberá presentar el valor ejecutado en el periodo, el valor acumulado, el saldo del contrato, el porcentaje de avance físico, el porcentaje de avance financiero y el porcentaje de agotamiento presupuestal. Esta información permitirá a la entidad verificar la coherencia entre el avance real y el uso del presupuesto, evitando sobreejecuciones, desviaciones o ejecución de actividades de menor prioridad que agoten el recurso disponible sin atender los frentes críticos.

La forma de pago propuesta también es coherente con los procesos comparables del sector público, en los cuales las entidades suelen reconocer actividades de mantenimiento, adecuación y obra mediante actas parciales, memorias de cantidades, informes de avance y recibo de supervisión o interventoría. Este esquema es especialmente utilizado en contratos de precios unitarios, donde el valor final reconocido depende de la medición de lo ejecutado y no de una suma global predeterminada.

Desde la perspectiva del contratista, esta forma de pago es viable porque permite recibir pagos periódicos conforme al avance ejecutado, siempre que cumpla con los soportes exigidos. Desde la perspectiva de la entidad, es conveniente porque reduce el riesgo de pagos anticipados no respaldados, permite controlar la calidad, facilita la trazabilidad presupuestal y asegura que los recursos públicos se desembolsen únicamente frente a actividades útiles, verificables y recibidas.

No se recomienda pactar anticipos o pagos anticipados para este proceso, salvo que la entidad, por razones presupuestales o contractuales debidamente justificadas, determine lo contrario. El alcance del contrato, la cuantía, la disponibilidad de materiales en el mercado local y la posibilidad de pagos parciales contra ejecución permiten que el contratista asuma la operación ordinaria del contrato con su capacidad financiera y organizacional.

En caso de que la entidad determine incluir anticipo, este debería estar estrictamente justificado, amortizado, garantizado y destinado a actividades específicas de alistamiento, compra de materiales o movilización. Sin embargo, para el presente proyecto, por tratarse de mantenimiento locativo de cuantía media, con plazo de cinco meses y pagos parciales posibles, la alternativa más recomendable es no pactar anticipo y reconocer pagos contra avance real debidamente soportado.

El último pago o pago final deberá condicionarse a la entrega integral de las actividades ejecutadas, la corrección de observaciones, la presentación del informe final, memorias de cantidades consolidadas, registro fotográfico final, soportes ambientales, soportes SST, soportes de gestión social u operativa, pruebas de funcionamiento, pruebas de estanqueidad cuando aplique, fichas técnicas, garantías, manuales o recomendaciones de mantenimiento cuando correspondan, y acta de recibo final suscrita por la supervisión o interventoría.

La forma de pago también debe articularse con la liquidación o cierre contractual. Al finalizar el contrato deberán quedar identificados el valor total ejecutado, el saldo no ejecutado cuando exista, las actividades recibidas, las actividades no ejecutadas, las garantías vigentes, las obligaciones pendientes, las observaciones subsanadas y los soportes documentales que integran el expediente contractual. Esta trazabilidad resulta indispensable por tratarse de recursos públicos y de un contrato a monto agotable.

En conclusión, la forma de pago mediante actas parciales o cortes periódicos, contra cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas, aprobadas y recibidas a satisfacción, se considera técnica, financiera y jurídicamente adecuada para el presente proceso. Esta metodología guarda coherencia con el sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, permite controlar el presupuesto oficial de \$285.000.000, facilita la verificación de actividades ejecutadas, reduce riesgos de pagos improcedentes y asegura que la entidad reconozca únicamente intervenciones útiles, necesarias y debidamente autorizadas.

Por lo anterior, se recomienda establecer que los pagos se realizarán previa presentación y aprobación del informe correspondiente, acta de recibo parcial o final, memorias de cantidades, registro fotográfico, soportes técnicos, ambientales, SST, sociales u operativos, certificación de cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social, y demás documentos exigidos por la supervisión o interventoría. Esta forma de pago garantiza trazabilidad, transparencia, control técnico y adecuada inversión de los recursos públicos destinados al mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

14. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR Y DEL PROCESO

El presente capítulo desarrolla el análisis de riesgos del sector y del proceso aplicable a la contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de

Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

El análisis de riesgos tiene como finalidad identificar los eventos previsibles que pueden afectar la planeación, selección, contratación, ejecución, recibo, pago, terminación, liquidación y etapa poscontractual del contrato. Este análisis no se limita a los riesgos que puedan alterar el equilibrio económico del contrato, sino que comprende todos aquellos hechos que pueden incidir en el cumplimiento del objeto contractual, la oportunidad de ejecución, la calidad de las actividades, la seguridad de usuarios y trabajadores, el manejo ambiental, la continuidad institucional, el control presupuestal y la protección del patrimonio público.

De conformidad con los lineamientos de Colombia Compra Eficiente, la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación debe realizarse desde la etapa de planeación, procurando que cada riesgo sea asignado a la parte que se encuentre en mejor posición para administrarlo, prevenirlo, mitigarlo o corregirlo. En ese sentido, la matriz de riesgos del proceso deberá ser coherente con el análisis sectorial, el estudio previo, el anexo técnico, el presupuesto, el plazo, la forma de pago, la modalidad de selección y las condiciones reales de ejecución.

El presente contrato se desarrolla dentro del sector de construcción, subsector edificaciones, específicamente en el mercado de mantenimiento, adecuación, reparación, terminación y acabado de edificaciones no residenciales e institucionales. De acuerdo con el análisis sectorial de Colombia Compra Eficiente, este tipo de actividades se relacionan principalmente con la construcción de edificios no residenciales, instalaciones eléctricas, terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas para la construcción. Esta clasificación permite advertir que los riesgos del proceso se asocian tanto al comportamiento general del sector construcción como a las condiciones particulares del mantenimiento locativo de edificaciones existentes.

Desde el punto de vista económico, el sector construcción presenta riesgos asociados a variaciones en los costos de materiales, mano de obra, servicios generales, maquinaria, transporte e insumos especializados. La memoria sectorial de Colombia Compra Eficiente señala que, para enero de 2025, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones —ICOCED— presentó variación mensual y que los mayores incrementos por grupos de costos se registraron en mano de obra, materiales, servicios generales de la construcción y maquinaria. Esta información resulta relevante para el presente proceso, dado que el contrato depende de mano de obra especializada, materiales de acabado, impermeabilizantes, sellantes, accesorios hidrosanitarios, eléctricos menores, vidrios, herramientas y equipos menores.

No obstante, por tratarse de un contrato bajo el sistema de precios unitarios fijos, el riesgo ordinario de variación de precios previsibles durante la ejecución debe ser asumido principalmente por el contratista, quien deberá formular su oferta incorporando todos los costos directos e indirectos necesarios para ejecutar el objeto contractual durante el plazo previsto. La entidad, por su parte, mitiga este riesgo mediante la estructuración de un presupuesto razonable, soportado en precios de referencia, análisis de mercado y condiciones reales de ejecución.

También existe riesgo de ofertas artificialmente bajas o económicamente insuficientes. Este riesgo puede materializarse cuando un proponente presenta precios que no reflejan los costos reales de materiales, mano de obra, transporte, seguridad social, SST, manejo ambiental, administración, utilidad o ejecución en sede ocupada. La consecuencia puede ser incumplimiento, baja calidad, abandono de frentes, solicitudes injustificadas de reconocimiento económico o ejecución deficiente. La mitigación consiste en revisar la consistencia de la oferta económica, verificar precios unitarios, aplicar el procedimiento de precios

artificialmente bajos cuando corresponda y exigir capacidad financiera proporcional al objeto y valor del contrato.

Desde el punto de vista técnico, uno de los principales riesgos corresponde a la existencia de patologías ocultas o condiciones no visibles durante la etapa de diagnóstico inicial. En edificaciones existentes pueden presentarse humedades internas, filtraciones no evidentes, deterioro de sellos, fallas en redes menores, elementos sueltos, superficies con baja adherencia o afectaciones que solo se hacen visibles al retirar acabados. Este riesgo debe ser compartido entre la entidad y el contratista, según su origen: la entidad lo mitiga mediante diagnósticos previos, presupuesto a monto agotable y autorización de actividades; el contratista lo mitiga mediante recorrido inicial, verificación técnica, reporte oportuno y abstención de ejecutar actividades no autorizadas.

Otro riesgo técnico relevante es ejecutar acabados superficiales sin corregir previamente la causa de la afectación. En actividades de humedad y filtración, si el contratista aplica pintura, estuco o resane sin tratar la fuente del problema, la patología puede reaparecer y generar reprocesos. Este riesgo debe asignarse principalmente al contratista cuando se derive de deficiente método constructivo, mala preparación de superficies, uso de materiales inadecuados o incumplimiento de especificaciones. La mitigación exige procedimientos técnicos aprobados, preparación de superficies, control de humedad, aplicación de productos compatibles, registro fotográfico y recibo técnico por parte de la supervisión o interventoría.

La impermeabilización de los dos tanques de agua potable representa un riesgo técnico, sanitario y operativo específico. Una ejecución deficiente puede generar persistencia de filtraciones, afectación del archivo institucional, contaminación del agua, pérdida de estanqueidad, reprocesos o deterioro prematuro del sistema impermeable. Este riesgo debe asignarse principalmente al contratista en cuanto a calidad de materiales, procedimiento de aplicación, curado, lavado, desinfección y pruebas de estanqueidad. La entidad lo mitiga mediante exigencia de fichas técnicas, productos aptos para contacto con agua potable, procedimiento aprobado, control de ejecución y recibo condicionado a pruebas satisfactorias.

En relación con cubiertas, terrazas, lucernarios, juntas y sellos, existe riesgo de ingreso de agua hacia niveles inferiores por deficiente intervención, incompatibilidad de materiales, mala aplicación de sellantes, ausencia de pendientes, deterioro no identificado o ejecución en condiciones climáticas desfavorables. Este riesgo puede generar nuevas humedades, afectación de cielorrasos, muros, oficinas, cuartos técnicos y zonas de circulación. Su tratamiento requiere programación climática, trabajo seguro en altura, preparación de superficies, aplicación de productos adecuados, verificación de juntas y pruebas o verificaciones de estanqueidad cuando sea posible.

En materia de calidad, se identifican riesgos asociados al uso de materiales de baja calidad, vencidos, incompatibles o sin ficha técnica; instalación deficiente de accesorios; acabados sin adherencia; pintura sobre superficies húmedas; cielorrasos mal fijados; enchapes desprendidos; vidrios con bordes peligrosos; barandas inestables; tomacorrientes sueltos; sifones con fugas; y elementos funcionales sin prueba de operación. Este riesgo corresponde principalmente al contratista, quien debe garantizar la calidad de materiales y mano de obra. La supervisión o interventoría debe mitigarlo mediante aprobación previa de materiales, inspecciones, pruebas, rechazo de actividades no conformes y exigencia de correcciones.

Desde el punto de vista operativo, el principal riesgo corresponde a la ejecución en una sede administrativa en funcionamiento. La presencia de servidores públicos, contratistas, usuarios, visitantes, archivo institucional, equipos, mobiliario, zonas de atención, baños, parqueaderos, escaleras, ascensores, cuartos técnicos y áreas administrativas exige ejecutar actividades de manera sectorizada. La materialización de este riesgo puede afectar la atención ciudadana, generar quejas, restringir accesos, causar accidentes, dañar bienes o retrasar actividades. Su mitigación requiere cronograma detallado, coordinación previa, señalización, aislamiento, rutas alternas,

protección de áreas y gestión social u operativa.

Existe igualmente riesgo de indisponibilidad temporal de áreas. Algunas zonas pueden no estar disponibles por actividades institucionales, atención al público, reuniones, uso de archivo, operación de baños, restricciones de acceso a cuartos técnicos o necesidades administrativas. Este riesgo debe ser compartido: la entidad debe facilitar la coordinación razonable de áreas, y el contratista debe ajustar su programación interna sin afectar el plazo, salvo causas debidamente justificadas. La mitigación consiste en recorrido inicial, cronograma por frentes, programación semanal y comunicación permanente con la supervisión.

Desde el punto de vista del plazo, los riesgos previsible incluyen retrasos en la fase preliminar, demoras en aprobación de planes, suministro tardío de materiales, reprogramaciones por lluvia en cubiertas o lucernarios, restricciones de acceso, baja disponibilidad de personal, reprocesos por calidad deficiente y ejecución simultánea inadecuada de frentes. Estos riesgos deben mitigarse mediante la fase preliminar de 0,5 meses, un cronograma detallado, seguimiento periódico, disponibilidad de personal, programación de compras y adopción de acciones correctivas tempranas.

En materia financiera, se identifica riesgo de insuficiencia de flujo de caja del contratista. El contrato se pagará contra cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas, por lo cual el contratista deberá financiar inicialmente mano de obra, materiales, transporte, seguridad social, herramientas, pólizas, SST y gestión ambiental. Si el contratista no cuenta con capacidad financiera suficiente, pueden presentarse retrasos, incumplimientos o baja calidad. Este riesgo se mitiga mediante indicadores financieros proporcionales, revisión de capacidad organizacional y pagos parciales contra avance real.

Desde el punto de vista presupuestal, existe riesgo de agotamiento anticipado del presupuesto por mala priorización de actividades o ejecución de frentes de menor importancia antes de atender puntos críticos. Este riesgo debe ser administrado por la entidad y la supervisión o interventoría, mediante priorización técnica, control de cantidades, autorización previa de frentes, seguimiento del saldo contractual y verificación del porcentaje de agotamiento presupuestal. El contratista no podrá ejecutar actividades por decisión propia sin autorización.

También existe riesgo de controversias por medición de cantidades. En contratos de precios unitarios, las diferencias entre cantidades estimadas, ejecutadas y reconocidas pueden generar reclamaciones. Este riesgo se mitiga mediante memorias de cantidades claras, localización de actividades, registro fotográfico, medición conjunta, actas de recibo, soporte de unidad de medida y aplicación estricta de los precios unitarios pactados. El riesgo de cantidades no autorizadas o mal medidas debe asignarse al contratista cuando ejecute sin orden o no soporte adecuadamente.

En relación con precios no previstos, existe riesgo de ejecución de actividades no incluidas en el presupuesto sin autorización previa. Este riesgo puede generar controversias de pago y afectación presupuestal. La mitigación consiste en establecer una metodología clara: identificación de necesidad, justificación técnica, verificación de inexistencia de ítem aplicable, localización, memoria de cantidades, registro fotográfico, conformación del precio con referencias institucionales —FFIE, SDE, IDRD, IDU u otras— o mínimo tres cotizaciones de mercado, y aprobación previa de la entidad antes de ejecutar.

En materia ambiental, los riesgos se relacionan con manejo inadecuado de residuos de construcción y demolición, disposición no autorizada de sobrantes, vertimiento de pinturas, sellantes, impermeabilizantes o aguas contaminadas a redes internas, acumulación de escombros, generación de polvo, ruido, olores, contaminación de áreas ocupadas y afectación de espacio público. Estos riesgos deben ser asumidos

principalmente por el contratista, quien debe implementar el componente ambiental, clasificar residuos, disponerlos adecuadamente, mantener limpieza permanente y aportar soportes cuando aplique.

La ejecución en zonas de archivo y áreas técnicas introduce riesgos ambientales y de conservación documental. El polvo, la humedad, residuos, derrames o manipulación inadecuada pueden afectar documentos, equipos, redes o mobiliario. Este riesgo se mitiga mediante protección de áreas, aislamiento, cubrimiento, limpieza permanente, coordinación con responsables de la dependencia y restricción de ingreso de personal no autorizado.

En materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, se identifican riesgos de caídas al mismo y distinto nivel, trabajos en altura, intervención de cubiertas y lucernarios, manipulación de vidrios, uso de herramientas eléctricas, exposición a polvo, ruido y productos químicos, riesgos eléctricos, superficies húmedas, caída de objetos, cortes, golpes, atrapamientos y circulación de usuarios cerca de frentes de obra. Estos riesgos deben ser asumidos principalmente por el contratista, quien debe implementar su SG-SST, garantizar afiliaciones, EPP, permisos, inducciones, señalización, inspecciones y procedimientos seguros.

El riesgo de afectación a terceros es especialmente relevante. Usuarios, servidores, contratistas o visitantes pueden transitar cerca de frentes de obra o zonas intervenidas. La mitigación requiere cerramientos, cintas, barreras, avisos, rutas alternas, control de acceso, limpieza, iluminación adecuada y coordinación con la supervisión. La supervisión o interventoría podrá suspender actividades cuando identifique condiciones inseguras.

En materia de responsabilidad civil, pueden presentarse daños a bienes de la entidad, mobiliario, equipos, documentos, vidrios, pisos, muros, ascensores, redes o elementos no intervenidos. Este riesgo corresponde al contratista cuando el daño sea imputable a su personal, equipos, materiales o método de ejecución. Su mitigación exige inventario visual previo, protección de áreas, registro fotográfico, control de circulación de materiales, póliza de responsabilidad civil extracontractual cuando aplique y reparación inmediata de daños.

Desde el punto de vista jurídico-contractual, se identifican riesgos de incumplimiento de obligaciones, ejecución de actividades por fuera del alcance, ausencia de soportes, no presentación de informes, retrasos injustificados, deficiente calidad, reclamaciones por mayores cantidades, controversias de pago, aplicación de multas, declaratoria de incumplimiento o terminación anticipada. Estos riesgos se mitigan mediante documentos contractuales claros, obligaciones específicas, supervisión permanente, actas, informes, requerimientos oportunos, aplicación del debido proceso y garantías contractuales suficientes.

En materia de garantías, se identifican riesgos posteriores al recibo, tales como reaparición de filtraciones, desprendimiento de pintura, fallas en impermeabilización de tanques, deterioro de sellos, fallas en elementos hidrosanitarios o eléctricos menores, desprendimiento de enchapes, inestabilidad de barandas o defectos en vidrios y puertas. Estos riesgos deben ser cubiertos mediante las garantías de calidad, cumplimiento y demás amparos aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad del contratista por defectos imputables a su ejecución.

El riesgo de fuerza mayor o caso fortuito también debe considerarse, aunque por su naturaleza no siempre es atribuible a una de las partes. Eventos como emergencias, restricciones externas, daños súbitos, condiciones climáticas extraordinarias o situaciones no previsibles pueden afectar la ejecución. Su tratamiento deberá realizarse conforme al régimen contractual, previa acreditación del evento, análisis de causalidad y adopción de medidas de mitigación.

La matriz de riesgos del proceso deberá identificar, como mínimo, los siguientes tipos de riesgos: planeación,

selección, contratación, ejecución, económicos, financieros, técnicos, operativos, ambientales, SST, sociales u operativos, jurídicos, contractuales, de calidad, de suministro, presupuestales, poscontractuales y de garantías. Cada riesgo deberá contener etapa, descripción, causa, consecuencia, probabilidad, impacto, valoración, asignación, tratamiento, responsable y mecanismos de monitoreo.

Como criterios generales de asignación, los riesgos derivados de la correcta formulación de la oferta, variación ordinaria de precios, disponibilidad de personal, suministro de materiales, método constructivo, calidad de materiales, ejecución técnica, cumplimiento SST, manejo ambiental, protección de áreas, daños imputables, soportes documentales y corrección de defectos deben ser asumidos principalmente por el contratista. Los riesgos derivados de priorización institucional, disponibilidad razonable de áreas, entrega de información bajo control de la entidad y modificaciones de alcance autorizadas deben corresponder a la entidad, en los términos definidos contractualmente.

La entidad mitiga sus riesgos mediante estudios previos completos, presupuesto soportado, anexo técnico claro, matriz de riesgos, modalidad de precios unitarios y monto agotable, procedimiento de precios no previstos, supervisión o interventoría, control de cantidades, exigencia de garantías y pagos contra recibo a satisfacción. El contratista mitiga los riesgos a su cargo mediante visita y verificación inicial, planeación, personal idóneo, materiales aprobados, procedimientos seguros, cumplimiento ambiental, SST, control de calidad, informes y atención oportuna de observaciones.

En conclusión, el análisis de riesgos evidencia que el proceso es viable siempre que se estructure y ejecute con adecuados mecanismos de control. Los riesgos identificados son propios del mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales y resultan administrables mediante una adecuada planeación, asignación proporcional, controles contractuales, supervisión efectiva, exigencia documental y aplicación de garantías. La modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable permite mitigar riesgos de cantidades, siempre que las actividades sean autorizadas, medidas, soportadas y recibidas a satisfacción.

Por lo anterior, se concluye que la matriz de riesgos del proceso debe reflejar de manera específica las condiciones del proyecto, en especial la ejecución en sede administrativa en funcionamiento, la impermeabilización de tanques de agua potable, el tratamiento de humedades, la intervención de cubiertas y lucernarios, el manejo de residuos, la seguridad de usuarios, la medición de cantidades, la calidad de los acabados y la etapa poscontractual. Este enfoque permitirá reducir la probabilidad de controversias, proteger los recursos públicos y garantizar una ejecución segura, oportuna y técnicamente adecuada.

15. ANÁLISIS DE REQUISITOS HABILITANTES

El presente capítulo desarrolla el análisis de los requisitos habilitantes aplicables al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

Los requisitos habilitantes constituyen las condiciones mínimas que deben acreditar los proponentes para demostrar que cuentan con la capacidad jurídica, técnica, financiera, organizacional y operativa necesaria para ejecutar adecuadamente el objeto contractual. Su finalidad no es otorgar puntaje, sino verificar que los oferentes se encuentran en condiciones reales de asumir las obligaciones derivadas del contrato, cumplir el plazo previsto, ejecutar las actividades con calidad, responder por los riesgos asignados y garantizar la correcta inversión de los recursos públicos.

La definición de los requisitos habilitantes debe atender los principios de proporcionalidad, razonabilidad, selección objetiva, pluralidad de oferentes, libre concurrencia y relación directa con el objeto contractual. En consecuencia, las exigencias que se establezcan deberán corresponder al valor estimado del contrato, el plazo, la complejidad técnica, el sistema de ejecución por precios unitarios fijos y monto agotable, las condiciones de intervención en una sede administrativa en funcionamiento y los riesgos previsibles identificados en la matriz del proceso.

Para el presente proceso, la entidad deberá aplicar los documentos tipo que resulten procedentes para obra pública de infraestructura social del sector institucional, bajo modalidad de selección abreviada de menor cuantía, en lo que corresponda a requisitos habilitantes, experiencia, capacidad residual, indicadores financieros, criterios diferenciales, reglas de participación plural y demás condiciones estandarizadas. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente señala que los documentos tipo buscan incrementar la pluralidad de oferentes, simplificar la contratación, reducir riesgos de direccionamiento y fortalecer la transparencia en la actividad contractual.

Desde el punto de vista jurídico, los proponentes deberán acreditar capacidad legal para contratar con el Estado, existencia y representación legal cuando se trate de personas jurídicas, inscripción vigente en el Registro Único de Proponentes —RUP— cuando resulte exigible, ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar, cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social y parafiscales, facultades suficientes del representante legal y demás condiciones previstas en los documentos del proceso.

En el caso de consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura, los integrantes deberán acreditar su conformación en los términos exigidos, indicando el porcentaje de participación, las obligaciones asumidas, el representante designado y las reglas de responsabilidad aplicables. La admisión de estructuras plurales resulta conveniente para este proceso, en tanto permite que oferentes con capacidades complementarias puedan integrar experiencia, capacidad financiera, capacidad técnica y especialidades requeridas para el mantenimiento locativo integral.

La capacidad jurídica debe verificarse sin establecer restricciones innecesarias que limiten la participación. No se recomienda exigir una forma societaria específica ni condiciones que no guarden relación con el objeto contractual. Lo relevante es que el proponente tenga capacidad para ejecutar obras de mantenimiento, adecuación, reparación o intervención de edificaciones y que su objeto social, actividad mercantil o capacidad jurídica permita desarrollar las actividades requeridas.

Desde el punto de vista técnico, el requisito habilitante principal será la experiencia relacionada. Esta debe permitir verificar que el proponente ha ejecutado contratos comparables con el objeto del proceso, sin exigir identidad absoluta. Para este caso, se recomienda exigir experiencia en contratos cuyo objeto o alcance incluya construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación, remodelación, terminación, acabado o intervención de edificaciones institucionales, no residenciales, administrativas, dotacionales, educativas, culturales, de oficinas, de atención al público o similares.

No resulta conveniente exigir que la experiencia se haya ejecutado exclusivamente en alcaldías locales, sedes administrativas distritales o contratos idénticos con impermeabilización de tanques de agua potable. Una exigencia tan específica podría restringir injustificadamente la pluralidad de oferentes. La experiencia debe centrarse en la equivalencia funcional del objeto, es decir, en la capacidad demostrada para ejecutar actividades de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes, con componentes de acabados, reparaciones locativas, redes menores, impermeabilización o intervenciones similares.

La experiencia habilitante debe estar alineada con la clasificación económica del sector. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente identifica que las empresas de obra de infraestructura social se ubican principalmente en la Sección F —Construcción—, incluyendo construcción de edificios no residenciales, instalaciones eléctricas, terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas para la construcción. Por tanto, la experiencia aceptable debe guardar correspondencia con estas actividades, especialmente con mantenimiento, terminación y acabado de edificaciones.

En términos prácticos, la experiencia podrá acreditarse mediante uno o varios contratos terminados y recibidos a satisfacción, cuyo valor acumulado y alcance cumplan las reglas del documento tipo aplicable. Los contratos aportados deberán permitir verificar entidad contratante, objeto, alcance, valor ejecutado, fecha de terminación, porcentaje de participación cuando se trate de estructuras plurales, actividades ejecutadas y recibo a satisfacción. Cuando el contrato aportado sea amplio o incluya varios componentes, el proponente deberá demostrar que dentro de su alcance se ejecutaron actividades comparables al presente proceso.

La experiencia debe ser suficiente para demostrar capacidad técnica, pero no excesiva frente al presupuesto oficial. Dado que el proceso tiene un valor estimado de \$285.000.000, la exigencia de experiencia debe permitir participación de empresas medianas y pequeñas con trayectoria real en mantenimiento locativo, sin limitar el mercado a grandes constructoras. La proporcionalidad en la experiencia favorece la pluralidad y se ajusta a la naturaleza del contrato, que no corresponde a una obra estructural o construcción nueva de gran escala.

El análisis técnico del sector evidencia que el mercado de Bogotá cuenta con una base empresarial suficiente para este tipo de procesos. Colombia Compra Eficiente identificó 4.574 empresas del grupo de construcción de edificaciones no residenciales en el país, de las cuales Bogotá D.C. concentra 1.405. Esta información permite concluir que existen oferentes potenciales, siempre que los requisitos no se formulen de manera restrictiva o desproporcionada.

En materia de capacidad financiera, los indicadores deberán permitir verificar que el proponente cuenta con solvencia mínima para asumir la ejecución, adquirir materiales, pagar mano de obra, cubrir seguridad social, implementar medidas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo, atender transporte, herramientas, pólizas, gastos administrativos y sostener la operación entre cortes de pago. La forma de pago contra cantidades ejecutadas y recibidas exige que el contratista disponga de flujo de caja suficiente para no interrumpir los frentes de obra.

La capacidad financiera deberá analizarse a partir de los indicadores previstos en el documento tipo aplicable, tales como índice de liquidez, índice de endeudamiento, razón de cobertura de intereses y capital de trabajo, cuando correspondan. Su exigencia deberá ser proporcional al valor del proceso, al plazo de cinco meses, a la naturaleza de obra de mantenimiento y al nivel de riesgo financiero identificado. No sería razonable exigir indicadores propios de contratos de gran escala, pero sí condiciones mínimas que permitan prevenir incumplimientos por insuficiencia financiera.

El capital de trabajo adquiere especial relevancia en este contrato, dado que el contratista deberá iniciar actividades, vincular personal, adquirir materiales, implementar señalización, protección de áreas, componentes ambientales y SST, y ejecutar frentes antes de recibir pagos parciales. En consecuencia, el capital de trabajo exigido debe guardar relación con el presupuesto oficial y con el flujo estimado de ejecución, evitando tanto la subestimación del riesgo financiero como la imposición de barreras injustificadas.

La capacidad organizacional deberá verificar que el proponente cuenta con una estructura empresarial

suficiente para administrar el contrato, controlar costos, programar frentes, gestionar personal, coordinar compras, presentar informes, elaborar memorias de cantidades, atender observaciones de la supervisión o interventoría y cumplir obligaciones ambientales, SST y sociales u operativas. Esta capacidad podrá evaluarse mediante los indicadores establecidos en los documentos tipo y la información financiera registrada en el RUP, cuando aplique.

En contratos de mantenimiento locativo, la capacidad organizacional no se limita a tener experiencia constructiva. El contratista debe poder administrar múltiples frentes de baja y mediana complejidad, ejecutar actividades por sectores, manejar inventarios de materiales, coordinar horarios, controlar personal, proteger áreas ocupadas y documentar cada actividad. Por tanto, los requisitos deben permitir seleccionar un oferente con estructura mínima real, no solo con capacidad formal.

En cuanto a capacidad residual, deberá exigirse si el documento tipo aplicable y la naturaleza del proceso así lo determinan. La capacidad residual permite verificar que el proponente cuenta con capacidad de contratación disponible para asumir nuevas obligaciones, considerando los contratos en ejecución. En caso de exigirse, deberá calcularse conforme a la metodología del documento tipo, evitando requisitos ajenos a la estandarización aplicable.

La capacidad residual es especialmente útil cuando el proceso implica obra pública y plazo definido, pues evita adjudicar a un contratista que, aunque cumpla experiencia y capacidad financiera, tenga compromisos vigentes que limiten su capacidad real de ejecución. Sin embargo, su aplicación debe realizarse estrictamente conforme a las reglas del documento tipo y no mediante fórmulas discrecionales.

Los requisitos habilitantes también deberán guardar coherencia con los riesgos identificados. Por ejemplo, los riesgos de calidad, retrasos, insuficiente personal, mala ejecución de impermeabilización, fallas en cubiertas, incumplimiento SST, deficiente manejo ambiental o falta de soporte documental se mitigan parcialmente mediante experiencia relacionada, capacidad financiera, capacidad organizacional, obligaciones claras y garantías contractuales. En ese sentido, los requisitos habilitantes no deben verse como exigencias aisladas, sino como mecanismos de gestión del riesgo contractual.

Respecto del equipo mínimo de trabajo, la entidad podrá exigir el personal que resulte estrictamente necesario y proporcional al objeto contractual. Para este proceso podrían requerirse perfiles asociados a dirección o residencia de obra, responsable SST, apoyo ambiental o personal técnico idóneo para actividades eléctricas menores, hidrosanitarias, impermeabilización y trabajo en alturas cuando aplique. No obstante, la exigencia de personal debe formularse evitando cargas excesivas que encarezcan el contrato o limiten la participación sin una justificación técnica clara.

Para este proyecto no debe exigirse un equipo excesivamente robusto propio de una obra nueva de alta complejidad. Lo razonable es exigir una estructura mínima que permita dirección técnica, control SST, manejo ambiental y ejecución por personal competente. Las especialidades puntuales pueden acreditarse durante la ejecución mediante hojas de vida, certificaciones, permisos de trabajo, matrículas o competencias cuando correspondan, conforme a las actividades efectivamente autorizadas.

El cumplimiento del componente de Seguridad y Salud en el Trabajo debe verificarse como obligación contractual y, cuando corresponda, como condición documental para iniciar actividades. El proponente seleccionado deberá presentar soportes de afiliación del personal, implementación del SG-SST, matriz de peligros, permisos de trabajo en alturas cuando aplique, entrega de elementos de protección personal, análisis de trabajo seguro y demás documentos exigidos por la supervisión o interventoría. Estos soportes son

indispensables por la ejecución en una sede administrativa ocupada.

En materia ambiental, el proponente seleccionado deberá contar con capacidad para implementar manejo de RCD, control de polvo, control de ruido, limpieza permanente, disposición de residuos, manejo de productos químicos, protección de áreas y prevención de vertimientos no autorizados.

Los requisitos habilitantes también deben considerar la posibilidad de aplicar criterios diferenciales para Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, conforme a los documentos tipo y la normativa vigente. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente incorpora análisis sobre criterios diferenciales, requisitos habilitantes diferenciales y puntajes adicionales en favor de estos grupos. Su aplicación deberá realizarse conforme al marco obligatorio, sin afectar la capacidad mínima necesaria para ejecutar el objeto contractual.

La aplicación de requisitos diferenciales no significa eliminar la exigencia de experiencia o capacidad técnica. Significa ajustar o reconocer condiciones de participación cuando la normativa lo permita, promoviendo pluralidad y acceso al mercado público. Para este proceso, la participación de Mipyme es viable por tratarse de un contrato de menor cuantía, con tecnología convencional y mercado local disponible; sin embargo, deben conservarse requisitos que aseguren ejecución segura, técnica y financieramente sostenible.

En relación con la verificación documental, la entidad deberá exigir que la información aportada por los proponentes sea clara, verificable y suficiente. Los certificados de experiencia deberán indicar objeto, alcance, valor, fecha de terminación y recibo a satisfacción. Los documentos financieros deberán corresponder al RUP vigente o a las reglas del proceso. Los documentos jurídicos deberán acreditar capacidad de representación y ausencia de prohibiciones. La falta de claridad debe ser tratada conforme a las reglas de subsanabilidad aplicables.

Los requisitos habilitantes deben articularse con la modalidad de selección abreviada de menor cuantía. Esta modalidad exige un proceso competitivo, pero ágil y proporcional. Por tanto, los requisitos deben permitir una evaluación objetiva sin generar cargas innecesarias para los proponentes ni demoras indebidas en la revisión. La claridad de los requisitos reducirá observaciones, subsanaciones, controversias y riesgos de declaratoria desierta.

En conclusión, los requisitos habilitantes deberán orientarse a seleccionar un contratista idóneo, con capacidad jurídica para contratar, experiencia relacionada en edificaciones, solvencia financiera proporcional, capacidad organizacional suficiente y disponibilidad operativa para ejecutar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito. Tales requisitos deben ser coherentes con el documento tipo aplicable, el presupuesto oficial de \$285.000.000, el plazo de cinco meses, la ejecución en sede ocupada, la modalidad a precios unitarios fijos y monto agotable, y los riesgos técnicos, operativos, ambientales, SST y contractuales identificados.

Por lo anterior, se estructuran los requisitos habilitantes bajo criterios de proporcionalidad y pluralidad, permitiendo acreditar experiencia funcionalmente equivalente en mantenimiento, adecuación, reparación, conservación, terminación o acabado de edificaciones institucionales, no residenciales o similares; exigiendo indicadores financieros y organizacionales razonables; aplicando las reglas de documentos tipo; admitiendo estructuras plurales; y garantizando que el contratista seleccionado cuente con capacidad real para ejecutar las actividades requeridas con calidad, seguridad, oportunidad y adecuada trazabilidad documental.

16. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

El presente capítulo desarrolla el análisis de los indicadores financieros y organizacionales aplicables al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La definición de los indicadores financieros y organizacionales tiene como finalidad verificar que los proponentes cuenten con capacidad suficiente para asumir las obligaciones económicas, administrativas, operativas y contractuales derivadas del proceso, sin afectar la pluralidad de oferentes ni imponer barreras desproporcionadas de participación. Estos indicadores deben guardar relación directa con el objeto contractual, el presupuesto oficial, el plazo, la modalidad de selección, el sistema de ejecución, la forma de pago y los riesgos previsibles identificados.

El presupuesto oficial del presente proceso asciende a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$285.000.000 M/CTE.), valor que corresponde a una contratación de cuantía media dentro del mercado de mantenimiento locativo de edificaciones institucionales. Por tanto, los indicadores financieros y organizacionales deberán ser suficientes para garantizar la capacidad mínima del contratista, pero no podrán estructurarse como si se tratara de una obra nueva de gran escala, un contrato de infraestructura compleja o una intervención estructural de alta cuantía.

La exigencia de indicadores financieros se justifica en que el contratista deberá contar con recursos disponibles para iniciar la ejecución, contratar y vincular personal, adquirir materiales, pagar mano de obra, cumplir obligaciones de seguridad social y parafiscales, constituir garantías, implementar medidas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo, disponer herramientas y equipos menores, transportar materiales, retirar residuos, atender frentes de trabajo y sostener la operación hasta la aprobación y pago de los cortes correspondientes.

El contrato se ejecutará bajo el sistema de precios unitarios fijos y a monto agotable, con pagos asociados a cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, soportadas, aprobadas y recibidas a satisfacción. Esta forma de pago exige que el contratista disponga de capacidad financiera suficiente para ejecutar actividades antes de recibir el pago correspondiente. En consecuencia, los indicadores deben permitir identificar proponentes con solvencia mínima para asumir el ciclo normal de ejecución, medición, presentación de informe, aprobación de acta y trámite de pago.

Los indicadores financieros deberán definirse con observancia de los documentos tipo aplicables al sector de obra pública de infraestructura social y a la modalidad de selección abreviada de menor cuantía. La memoria justificativa de Colombia Compra Eficiente señala que los documentos tipo buscan establecer condiciones uniformes, promover pluralidad de oferentes, reducir riesgos de direccionamiento y fortalecer la transparencia en la contratación pública. En consecuencia, la entidad deberá aplicar los parámetros definidos en dichos documentos, salvo que exista una justificación técnica y jurídica expresa para alguna particularidad permitida por el marco aplicable.

Dentro de los indicadores financieros usualmente considerados en este tipo de procesos se encuentran el índice de liquidez, el índice de endeudamiento, la razón de cobertura de intereses y el capital de trabajo, cuando sean exigibles conforme al documento tipo y a las reglas del proceso. Estos indicadores permiten evaluar, respectivamente, la capacidad del proponente para atender obligaciones de corto plazo, su nivel de apalancamiento, su capacidad para cubrir gastos financieros y la disponibilidad de recursos operativos para

ejecutar el contrato.

El índice de liquidez permite verificar la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente del proponente. Para el presente proceso, este indicador resulta relevante porque el contratista deberá contar con disponibilidad financiera de corto plazo para adquirir materiales, pagar personal, cubrir transporte, implementar componentes ambientales y SST, y ejecutar actividades mientras se tramitan los pagos parciales. Una liquidez insuficiente puede traducirse en retrasos, falta de materiales, incumplimiento laboral o interrupción de frentes.

El índice de endeudamiento permite evaluar la proporción de los activos financiada con pasivos. Su análisis es pertinente porque un proponente altamente endeudado puede tener menor capacidad para asumir obligaciones adicionales, financiar la ejecución o responder ante contingencias propias del contrato. No obstante, el indicador debe fijarse de manera razonable, teniendo en cuenta que en el sector construcción es común que las empresas utilicen endeudamiento operativo, anticipos de proveedores, crédito comercial o apalancamiento para la ejecución de proyectos. Por tanto, no debe establecerse un umbral que restrinja injustificadamente la participación.

La razón de cobertura de intereses, cuando aplique, permite verificar la capacidad del proponente para cubrir sus gastos financieros con los resultados operacionales. Este indicador es útil para identificar oferentes que, pese a contar con ingresos, puedan tener una carga financiera excesiva que comprometa su capacidad de ejecución. En contratos de cuantía media como el presente, su exigencia deberá ajustarse estrictamente a los parámetros del documento tipo, evitando condiciones superiores o no justificadas.

El capital de trabajo es uno de los indicadores de mayor relevancia para este proceso. La ejecución de actividades de mantenimiento locativo requiere disponibilidad inmediata de recursos para comprar materiales, contratar personal, movilizar herramientas, implementar señalización, adquirir elementos de protección personal, retirar residuos, asumir gastos administrativos y ejecutar frentes antes del pago. En ese sentido, el capital de trabajo exigido debe guardar relación con el presupuesto oficial, el plazo de cinco meses y la forma de pago por cortes periódicos.

Para determinar la razonabilidad del capital de trabajo, debe considerarse que el contrato no exige simultáneamente la ejecución de la totalidad del presupuesto desde el primer día, sino que se desarrollará por frentes y cortes de obra. No obstante, el contratista sí deberá tener capacidad para soportar la fase inicial, adquirir insumos prioritarios y sostener al menos un periodo de ejecución antes de recibir pago. Por ello, el indicador debe ser suficiente para mitigar riesgos de iliquidez, pero no tan alto que excluya injustificadamente a Mipyme o contratistas medianos con capacidad real de ejecución.

Los indicadores organizacionales, por su parte, permiten evaluar la capacidad del proponente para generar resultados y administrar sus recursos. Dentro de estos suelen encontrarse la rentabilidad del patrimonio y la rentabilidad del activo, cuando sean exigibles conforme a los documentos tipo aplicables. Estos indicadores permiten verificar que el proponente tiene una operación económicamente sostenible y que cuenta con una estructura empresarial capaz de soportar la ejecución del contrato.

La rentabilidad del patrimonio permite observar la relación entre la utilidad operacional y el patrimonio del proponente. Para el presente proceso, este indicador permite verificar que el oferente no solo tiene recursos patrimoniales, sino que estos se encuentran asociados a una actividad empresarial con capacidad de generar resultados. Sin embargo, su exigencia deberá ser proporcional, teniendo en cuenta que en el sector construcción pueden existir variaciones significativas en resultados por ciclos de obra, cierre de contratos, pagos pendientes o ejecución de proyectos de distinta escala.

La rentabilidad del activo permite evaluar la eficiencia con la que el proponente utiliza sus activos para generar utilidad operacional. En contratos de mantenimiento locativo, este indicador debe analizarse con razonabilidad, dado que muchos oferentes no requieren grandes activos fijos o maquinaria pesada para ejecutar el objeto contractual. El proyecto requiere principalmente mano de obra, herramientas menores, equipos livianos, capacidad logística, administración de frentes y suministro de materiales, por lo que no sería adecuado trasladar exigencias propias de empresas con alta infraestructura física o maquinaria pesada.

El análisis sectorial muestra que el mercado de edificaciones no residenciales cuenta con una oferta empresarial significativa en Bogotá D.C., donde se concentran 1.405 empresas del grupo de construcción de edificaciones no residenciales, según la información referida por Colombia Compra Eficiente con base en el Geovisor Directorio de Empresas del DANE. Esta disponibilidad de mercado exige que los indicadores se estructuren de manera que promuevan pluralidad de oferentes y permitan la participación de empresas con capacidad real para ejecutar el contrato.

En este punto resulta importante diferenciar entre capacidad financiera mínima e idoneidad técnica. Una empresa puede tener indicadores financieros favorables, pero no contar con experiencia en mantenimiento locativo; así mismo, una empresa puede tener experiencia técnica, pero carecer de flujo de caja suficiente para sostener la ejecución. Por ello, los indicadores financieros y organizacionales deben complementarse con experiencia habilitante, capacidad jurídica, obligaciones técnicas, garantías, controles de ejecución y supervisión efectiva.

La definición de indicadores también debe considerar la participación de Mipyme. El mercado de mantenimiento locativo, adecuación y acabados de edificaciones suele estar integrado por empresas pequeñas y medianas, contratistas especializados y firmas locales. Una exigencia financiera excesiva podría limitar la participación de estos actores, afectando la pluralidad. Sin embargo, la promoción de participación no puede implicar la eliminación de condiciones mínimas de solvencia, especialmente cuando el contrato se ejecutará en una sede pública ocupada y con múltiples frentes.

En consecuencia, la entidad deberá aplicar, cuando corresponda, las reglas de requisitos habilitantes diferenciales previstas en los documentos tipo y en la normativa aplicable a Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable. El anexo sectorial de Colombia Compra Eficiente incorpora análisis sobre criterios diferenciales, requisitos habilitantes diferenciales y puntajes adicionales en favor de estos grupos. Su aplicación deberá realizarse de manera armónica con la necesidad de garantizar la capacidad mínima del contratista.

La evaluación financiera deberá realizarse con base en la información contenida en el Registro Único de Proponentes —RUP—, cuando resulte exigible, y conforme a las reglas previstas en los documentos del proceso. La información deberá encontrarse vigente, en firme y permitir la verificación de los indicadores definidos. En caso de estructuras plurales, la evaluación deberá realizarse conforme a las reglas del documento tipo, considerando la participación de los integrantes y los mecanismos de acumulación o ponderación que correspondan.

En el caso de consorcios y uniones temporales, la evaluación financiera y organizacional debe permitir verificar que la estructura plural, en conjunto, cuenta con capacidad suficiente para ejecutar el contrato. Esta posibilidad resulta conveniente para el mercado, porque permite que empresas con capacidades complementarias se asocien para cumplir experiencia, capacidad financiera u organizacional. No obstante, la conformación plural no debe utilizarse para eludir responsabilidades ni para presentar integrantes sin participación real en la

ejecución.

Los indicadores también deben analizarse en relación con los riesgos financieros del contrato. Entre estos se encuentran: insuficiente flujo de caja, retrasos por falta de materiales, incumplimiento de obligaciones laborales, imposibilidad de sostener personal, baja capacidad para atender reprocesos, ausencia de recursos para implementar SST y ambiental, y dificultades para responder por garantías. La exigencia de indicadores proporcionales permite reducir la probabilidad de materialización de estos riesgos.

El contrato no contempla, en principio, anticipo. En consecuencia, el contratista deberá financiar la ejecución inicial con recursos propios o capacidad de crédito. Esta condición refuerza la necesidad de exigir capital de trabajo y liquidez suficientes. Sin embargo, como el pago se realizará por cortes de obra, tampoco se requiere que el contratista acredite capacidad financiera equivalente a ejecutar la totalidad del contrato de manera simultánea.

El plazo de cinco meses también incide en la definición de indicadores. Un plazo relativamente corto implica que el contratista deberá tener capacidad de respuesta y movilización rápida; no puede depender de una estructura financiera débil que retrase compras o contratación de personal. Por otra parte, al no ser un contrato de larga duración, la exposición financiera prolongada es limitada. Esto permite definir indicadores equilibrados, orientados a solvencia operativa y no a exigencias patrimoniales excesivas.

La modalidad de precios unitarios fijos también incide en el riesgo financiero. El contratista asume la responsabilidad de mantener los precios ofertados durante la ejecución y no podrá reclamar reajustes por variaciones previsibles de materiales, mano de obra, transporte o administración. Por tanto, la capacidad financiera debe permitir absorber la ejecución en los términos ofertados, sin trasladar a la entidad riesgos que fueron previsibles al momento de presentar la propuesta.

En el análisis de indicadores también debe considerarse que el proyecto no requiere maquinaria pesada ni grandes inversiones en activos fijos. La ejecución depende de mano de obra, materiales, herramientas menores y coordinación operativa. Por ello, no se justifica exigir condiciones financieras propias de contratistas de infraestructura pesada. Los indicadores deben ser coherentes con un contrato de mantenimiento locativo integral de edificación institucional.

La razonabilidad de los indicadores debe explicarse en el estudio del sector para evitar observaciones de estructuración. No basta con copiar los indicadores del pliego o del documento tipo; se debe indicar por qué resultan aplicables al caso concreto. En este proceso, su aplicabilidad se soporta en la necesidad de garantizar flujo de caja, solvencia, capacidad administrativa, sostenibilidad de la operación y respuesta frente a riesgos de ejecución.

Los indicadores financieros y organizacionales complementan las garantías contractuales. La existencia de liquidez o capital de trabajo no elimina la necesidad de exigir amparos de cumplimiento, calidad, salarios y prestaciones, responsabilidad civil extracontractual y demás garantías aplicables. Los indicadores permiten evaluar capacidad previa; las garantías cubren riesgos de incumplimiento y defectos durante y después de la ejecución.

El análisis financiero también debe considerar el comportamiento del sector construcción. El documento sectorial de Colombia Compra Eficiente señala que en enero de 2025 los mayores incrementos de costos se presentaron en mano de obra, materiales, servicios generales de construcción y maquinaria. Esta situación refuerza la necesidad de que el oferente tenga capacidad para asumir variaciones ordinarias y formular precios

sostenibles, especialmente porque el contrato se ejecutará a precios unitarios fijos.

Un proponente con oferta significativamente baja y capacidad financiera limitada puede representar riesgo de incumplimiento. En estos casos, deberá aplicarse el análisis correspondiente de precios artificialmente bajos, verificando que la propuesta incluya todos los costos asociados a materiales, mano de obra, SST, ambiental, administración, utilidad, transporte y ejecución en sede ocupada.

En conclusión, los indicadores financieros y organizacionales se formulan conforme al documento tipo aplicable y bajo criterios de proporcionalidad, razonabilidad y relación directa con el objeto contractual

1. Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	$\geq 1,1$
Índice de endeudamiento	$\leq 0,70$
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	30% del PO
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0,02$
Rentabilidad del activo	$\geq 0,01$

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o en la unión temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

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

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

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

Los indicadores definidos en la presente matriz deben ser usados por las Entidades en la estructuración de los Documentos del Proceso de Contratación de selección abreviada de menor cuantía para obra pública para infraestructura social.

17. CRITERIOS DIFERENCIALES Y PROMOCIÓN DE PARTICIPACIÓN

El presente capítulo desarrolla el análisis de los criterios diferenciales y de promoción de participación aplicables al proceso de contratación cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable.

La incorporación de criterios diferenciales en la estructuración del proceso tiene como finalidad promover la participación plural de oferentes, facilitar el acceso de determinados grupos empresariales al sistema de compra pública y materializar las políticas públicas de inclusión económica, sin desconocer los principios de selección

objetiva, transparencia, igualdad, responsabilidad, planeación, proporcionalidad y adecuada protección de los recursos públicos.

En el presente proceso, la aplicación de criterios diferenciales se analiza a partir de la naturaleza del contrato, el presupuesto oficial, la modalidad de selección, el sector económico, la capacidad del mercado, el documento tipo aplicable y las condiciones particulares del objeto contractual. Al tratarse de una obra pública de infraestructura social del sector institucional, bajo modalidad de selección abreviada de menor cuantía, la entidad deberá observar las reglas previstas en los documentos tipo y en las matrices complementarias expedidas para este tipo de procesos.

Los criterios diferenciales no sustituyen los requisitos habilitantes ni eliminan la obligación de acreditar capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional. Su propósito es permitir que determinados oferentes, como Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres o proponentes que vinculen población vulnerable, puedan acceder a condiciones diferenciales cuando la normativa y los documentos tipo así lo permitan, siempre que mantengan la capacidad mínima necesaria para ejecutar el contrato en condiciones de calidad, seguridad, oportunidad y cumplimiento contractual.

Para el presente proceso, la promoción de participación de Mipyme resulta pertinente, dado que el mercado de mantenimiento locativo, adecuación, reparación, conservación, terminación y acabado de edificaciones cuenta con una presencia significativa de pequeñas y medianas empresas. La ejecución del contrato no demanda maquinaria pesada, tecnología exclusiva ni insumos de difícil consecución, sino capacidad técnica, mano de obra calificada, herramientas menores, gestión operativa, control de calidad, cumplimiento ambiental, seguridad y salud en el trabajo y adecuada administración contractual. Por tanto, el proceso puede ser compatible con la participación de Mipyme, siempre que estas acrediten la experiencia y capacidad mínima exigida.

La Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales – Selección abreviada de obra pública de infraestructura social, versión 1 del 21 de agosto de 2025, establece una diferenciación entre los indicadores aplicables a proponentes que acrediten la condición de Mipyme y los aplicables a los demás proponentes. En particular, para Mipyme se prevé un índice de liquidez mínimo de 1,1, mientras que para los demás proponentes se establece un índice de liquidez mínimo de 1,2, manteniendo los demás indicadores conforme a los valores definidos en la matriz y en los pliegos tipo aplicables.

Esta diferenciación permite armonizar la promoción de participación de Mipyme con la necesidad de verificar capacidad financiera mínima. En criterio de la entidad, dicho tratamiento resulta razonable para el presente proceso, dado que el contrato tiene un presupuesto oficial de \$285.000.000, se ejecutará durante un plazo de cinco (5) meses, no contempla anticipo como regla recomendada y exige que el contratista cuente con flujo de caja suficiente para adquirir materiales, vincular personal, implementar medidas ambientales y SST, constituir garantías y sostener la ejecución hasta la aprobación de los pagos parciales.

Tratándose de proponentes plurales, la aplicación de indicadores diferenciales para Mipyme procederá únicamente cuando por lo menos uno de sus integrantes acredite dicha condición y tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o unión temporal, conforme a lo previsto en la matriz del pliego tipo. La condición de Mipyme deberá acreditarse mediante el Registro Único de Proponentes —

RUP— vigente y en firme al momento de la presentación de la oferta, en los términos definidos por la matriz aplicable.

Adicionalmente, los documentos tipo de infraestructura social incorporan criterios diferenciales relacionados con Mipyme, emprendimientos, empresas de mujeres y población vulnerable, como herramientas para promover la participación plural en la contratación pública.

En relación con emprendimientos y empresas de mujeres, la entidad deberá verificar la procedencia de los criterios diferenciales aplicables conforme a los documentos tipo y a la normativa vigente. Cuando se otorguen beneficios, puntajes adicionales, requisitos diferenciales o mecanismos de promoción de participación, estos deberán estar expresamente previstos en los documentos del proceso y soportados en la acreditación documental correspondiente. La entidad deberá evitar exigencias ambiguas o criterios discrecionales que puedan generar inseguridad jurídica o cuestionamientos durante la evaluación.

En materia de selección objetiva, los criterios diferenciales deberán ser verificables, medibles y aplicables conforme a reglas previamente establecidas en los documentos del proceso. La entidad no podrá otorgar beneficios discrecionales ni modificar las condiciones de evaluación por fuera del pliego. La acreditación de la condición diferencial deberá realizarse con los documentos exigidos por la normativa y los documentos tipo, dentro de las oportunidades previstas para la presentación y subsanación de ofertas.

En cuanto a puntajes adicionales o factores de desempate relacionados con criterios diferenciales, estos deberán aplicarse en los términos previstos por los documentos tipo y la normativa vigente. La entidad deberá asegurarse de que los factores de evaluación guarden coherencia con el objeto contractual y que los documentos exigidos para acreditar tales condiciones sean claros, verificables y jurídicamente admisibles.

18. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector permite concluir que el proceso contractual cuyo objeto consiste en realizar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, incluyendo la impermeabilización de dos tanques de agua potable y demás actividades complementarias requeridas para su adecuada funcionalidad, conservación, seguridad y operación institucional, a monto agotable, se encuentra debidamente soportado desde el punto de vista económico, técnico, regulatorio, financiero, organizacional, comercial y de riesgos.

Desde la perspectiva económica, el proceso se ubica dentro del sector de la construcción, específicamente en el subsector de edificaciones no residenciales e institucionales, con énfasis en actividades de mantenimiento, adecuación, reparación, terminación y acabado de edificaciones existentes. Este mercado cuenta con oferta suficiente de proveedores, contratistas, empresas constructoras, firmas de mantenimiento locativo, empresas de acabados, contratistas especializados en impermeabilización, instalaciones menores, cubiertas, cielorrasos, pisos, vidrios, elementos metálicos y demás actividades compatibles con el alcance del contrato.

El análisis evidencia que Bogotá D.C. cuenta con una concentración importante de empresas relacionadas con la construcción de edificaciones no residenciales y actividades especializadas de construcción, lo cual permite inferir la existencia de pluralidad potencial de oferentes para el presente proceso. Esta condición resulta

favorable para la Alcaldía Local de Tunjuelito, pues la ejecución se desarrollará dentro del Distrito Capital, lo que facilita la disponibilidad de mano de obra, materiales, herramientas, transporte, atención de requerimientos, visitas técnicas, suministro oportuno de insumos y respuesta frente a observaciones o garantías.

Desde la perspectiva técnica, se concluye que el objeto contractual es ejecutable por el mercado local y regional, dado que las actividades previstas corresponden a procedimientos constructivos convencionales de mantenimiento locativo y adecuación de edificaciones existentes. No se requiere tecnología exclusiva, maquinaria pesada especializada o materiales de difícil consecución; sin embargo, sí se requiere un contratista con experiencia relacionada, capacidad operativa, personal idóneo, control de calidad, manejo ambiental, cumplimiento de seguridad y salud en el trabajo y capacidad para ejecutar actividades en una sede administrativa en funcionamiento.

El proyecto no corresponde a una obra nueva, reforzamiento estructural, ampliación, modificación de uso o intervención urbanística de gran escala. Su alcance se orienta a la conservación y recuperación de elementos existentes, incluyendo tratamiento de humedades, impermeabilización de tanques de agua potable, cubiertas, lucernarios, sellos, resanes, pintura, cielorrasos, pisos, enchapes, elementos hidrosanitarios menores, elementos eléctricos menores, vidrios, barandas, puertas, rejillas, elementos metálicos y demás actividades de mantenimiento locativo. Esta precisión permite delimitar adecuadamente el mercado objetivo y evita exigir condiciones propias de proyectos de mayor complejidad que no corresponden al alcance contractual.

Desde la perspectiva regulatoria, el proceso se enmarca en el régimen de contratación estatal aplicable, particularmente en las disposiciones de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Ley 2022 de 2020, documentos tipo de obra pública de infraestructura social y demás normas concordantes. La modalidad de selección abreviada de menor cuantía resulta procedente, considerando el presupuesto oficial, la naturaleza del objeto y la práctica observada en el sector de infraestructura social e institucional.

El análisis permite concluir que el proceso debe estructurarse como una contratación de obra pública de infraestructura social del sector institucional, con aplicación de los documentos tipo que resulten procedentes. Esta clasificación es coherente con la naturaleza de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito, la cual constituye una edificación pública destinada a la prestación de servicios institucionales, atención ciudadana, gestión administrativa, archivo, coordinación local y cumplimiento de funciones propias de la administración local.

Desde la perspectiva presupuestal, se concluye que el presupuesto oficial estimado en DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$285.000.000 M/CTE.) resulta coherente con el alcance previsto, la diversidad de actividades, el plazo de ejecución, los componentes complementarios, los costos indirectos y la condición de intervención en una sede administrativa en funcionamiento. El presupuesto se encuentra asociado al rubro O2120202005040754790 – Otros servicios de terminación y acabado de edificación, el cual guarda correspondencia con actividades de mantenimiento, reparación, recuperación, terminación y acabado de elementos existentes de una edificación institucional.

La estructura económica por precios unitarios fijos y a monto agotable se considera adecuada para el presente proceso, toda vez que las cantidades de obra son estimadas y su ejecución dependerá de la verificación en

campo, la priorización técnica, la disponibilidad de áreas, las órdenes de la supervisión o interventoría y el recibo efectivo de las actividades ejecutadas. Esta modalidad permite controlar el presupuesto, evitar pagos por cantidades no ejecutadas y reconocer únicamente actividades útiles, necesarias, autorizadas, medidas y recibidas a satisfacción.

En relación con los precios no previstos, se concluye que el proceso debe incorporar una metodología clara, previa y verificable, bajo la cual cualquier actividad no incluida en el presupuesto oficial solo podrá ejecutarse si cuenta con justificación técnica, localización, registro fotográfico, memoria de cantidades, análisis de pertinencia frente al objeto contractual y aprobación previa de la supervisión o interventoría y de la entidad. Para conformar el precio deberán consultarse inicialmente fuentes institucionales de referencia como FFIE, Secretaría Distrital de Educación, IDRD, IDU u otras bases públicas aplicables, y solo ante la inexistencia de un precio comparable deberá acudirse a mínimo tres cotizaciones de mercado.

Desde la perspectiva del plazo, se concluye que el término de cinco (5) meses, distribuido en 0,5 meses para fase preliminar y 4,5 meses para fase de ejecución de obra, resulta razonable y proporcional. Este plazo permite adelantar el alistamiento técnico, administrativo, ambiental, SST y operativo, así como ejecutar las actividades en diferentes niveles y áreas de la sede, coordinar frentes de trabajo, intervenir tanques de agua potable, cubiertas, lucernarios, humedades, acabados, redes menores, vidrios, barandas y demás componentes previstos, sin afectar de manera injustificada la operación institucional.

La fase preliminar se considera indispensable para la adecuada ejecución del contrato, en tanto permite validar condiciones reales de intervención, identificar restricciones operativas, programar frentes, presentar y aprobar planes, definir medidas de protección, establecer rutas internas, coordinar horarios, revisar fichas técnicas y organizar la ejecución. Esta etapa reduce riesgos de improvisación, reprocesos, afectaciones a usuarios, incumplimientos ambientales o SST y controversias por cantidades o actividades no autorizadas.

Desde la perspectiva de la oferta, el análisis permite concluir que existe mercado potencial suficiente para la contratación. Pueden participar personas naturales, personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o demás formas asociativas permitidas, siempre que acrediten capacidad jurídica, experiencia relacionada, capacidad financiera, capacidad organizacional y disponibilidad operativa para ejecutar el contrato. La experiencia deberá orientarse a construcción, mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento, conservación, terminación o acabado de edificaciones institucionales, no residenciales, administrativas, dotacionales, educativas, de oficinas o similares.

Desde la perspectiva ambiental, se concluye que el contratista deberá implementar medidas de manejo de residuos de construcción y demolición, control de polvo, control de ruido, limpieza permanente, protección de áreas no intervenidas, manejo responsable de pinturas, sellantes, impermeabilizantes, residuos ordinarios, residuos aprovechables y demás sobrantes generados. Estas obligaciones resultan indispensables por la ejecución en una sede pública ocupada y por la necesidad de evitar afectaciones a usuarios, documentos, equipos, mobiliario y redes.

Desde la perspectiva de Seguridad y Salud en el Trabajo, se concluye que el contratista deberá implementar el SG-SST aplicable a sus actividades, con identificación de peligros, valoración de riesgos, entrega de elementos

de protección personal, señalización, aislamiento, permisos de trabajo cuando correspondan, control de trabajo en alturas, manipulación segura de vidrios, intervención segura de redes menores, prevención de caídas, control de herramientas y protección permanente de usuarios y trabajadores.

Desde la perspectiva social y operativa, se concluye que el contratista deberá implementar medidas de coordinación, información, señalización, manejo de interferencias, protección de usuarios internos y externos, programación de cierres temporales, control de accesos, rutas alternas, protección de archivo, equipos y mobiliario, y atención de observaciones durante la ejecución. La gestión social u operativa no es accesorio; constituye un componente necesario para ejecutar adecuadamente el contrato dentro de una sede administrativa en funcionamiento.

En síntesis, el análisis del sector demuestra que el proceso es viable, pertinente y estructurable bajo condiciones de mercado razonables. Existe oferta suficiente, demanda pública comparable, modalidad de selección procedente, presupuesto soportado, plazo justificado, forma de pago adecuada, requisitos habilitantes proporcionales, criterios diferenciales aplicables y riesgos previsibles administrables. Por tanto, se considera procedente la estructuración del proceso de selección abreviada de menor cuantía para contratar el mantenimiento locativo integral de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

En consecuencia, el presente análisis del sector soporta la conveniencia de adelantar la contratación en los términos proyectados, siempre que los documentos del proceso mantengan coherencia entre objeto, alcance, presupuesto, plazo, forma de pago, requisitos habilitantes, matriz de riesgos, anexo técnico, obligaciones ambientales, obligaciones SST, gestión social u operativa, garantías y procedimiento de precios no previstos. Esta coherencia permitirá garantizar una contratación transparente, objetiva, eficiente y orientada a la adecuada conservación del patrimonio público y al fortalecimiento de la operación institucional de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

proyecto: Diego Caballero Rojas – Profesional Infraestructura FDLT



Revisó: Iván Pachón – Abogado Profesional de Infraestructura FDLT

