ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO: REALIZAR, MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE, LA SEGUNDA FASE DEL MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y/O REPARACIONES LOCATIVAS DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE, EN BOGOTÁ D.C.

1. INTRODUCCIÓN

Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 que establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo, se permite analizar el estudio del sector para el objeto señalado.

Por lo anterior, los estudios de sector que se presentan se basan en lo dispuesto por la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector', en cuanto a que la "función de las compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público."

Las Entidades Estatales, deben comprender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que dichas entidades conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

En la elaboración de los Estudios de Sector de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, documento de referencia para los precios de mercado de los productos y/o servicios requeridos para satisfacer las necesidades de la Entidad, se deberá entender claramente y conocer: cuál es la necesidad y cómo se puede satisfacer; cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

El presente documento sigue las recomendaciones generales de Colombia Compra Eficiente y contempla que la profundidad del estudio del sector depende de la complejidad del proceso de contratación. En este sentido, se referencia la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector versión G-EES-03 de septiembre de 2025, con el propósito de fortalecer las buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública

1.1. Descripción de la necesidad

En desarrollo de sus funciones, la Alcaldía Local, a través del Fondo de Desarrollo Local, tiene a su cargo la administración, mantenimiento, conservación y adecuación de los bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios institucionales. En cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de comodato suscrito con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, le corresponde adelantar las acciones necesarias para garantizar la funcionalidad, conservación y adecuado uso de la infraestructura física de la sede administrativa.

En este contexto, mediante el Contrato COP-735-2024 se ejecutaron actividades de mantenimiento, mejoramiento y adecuación en sectores priorizados de la sede administrativa, incluyendo el despacho de la Alcaldesa, cubiertas, cuarto de bombas y algunas oficinas ubicadas en el segundo piso de la edificación, entre ellas las correspondientes a la Junta Administradora Local – JAL, junto con sus áreas de servicio, tales como baños y cocina.

No obstante, como resultado de la inspección técnica visual y técnica realizada sobre la edificación, así como de la identificación de las necesidades funcionales y de mantenimiento requeridas en cada dependencia, se evidenció la necesidad de continuar las intervenciones en otras áreas prioritarias que no fueron objeto de actuación en vigencias anteriores. Como resultado de dicho análisis, se priorizaron actividades orientadas a garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, accesibilidad y conservación de la infraestructura existente, conforme a las necesidades identificadas por la Administración Local.

En consecuencia, se requiere adelantar la contratación de obras de mantenimiento, mejoramiento y/o reparaciones locativas en las oficinas de Inspecciones, Atención a la Ciudadanía, Participación y en las áreas correspondientes a la Junta Administradora Local – JAL, ubicadas en el primer piso de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, incluyendo la sala de sesiones, sala de juntas y el hall de acceso a dichas áreas, así como en la dependencia de Gestión Policiva y Jurídica.

De igual manera, se identificó la necesidad de implementar un baño accesible para usuarios en silla de ruedas, en observancia de los criterios de accesibilidad y de las disposiciones aplicables de la Norma Técnica Colombiana NTC 6047, considerando las condiciones físicas existentes de la edificación.

Lo anterior comprende la ejecución de obras y adecuaciones orientadas a optimizar las condiciones físicas de los espacios, con el propósito de garantizar el adecuado desarrollo de las actividades institucionales y mejorar las condiciones de funcionalidad, seguridad y confort para ciudadanos y funcionarios, en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable en materia urbanística, ambiental y de seguridad.

La presente contratación se encuentra alineada con las actividades descritas en la ficha EBI del proyecto, particularmente con el objetivo específico de ejecutar trabajos y adecuaciones que optimicen los espacios físicos, garanticen el adecuado funcionamiento de las actividades desarrolladas en las áreas intervenidas y mejoren las condiciones de confortabilidad requeridas para ciudadanos y funcionarios, conforme a la normatividad urbanística y ambiental aplicable.

En consecuencia, la necesidad a satisfacer corresponde a la intervención física de dichas áreas mediante actividades de mantenimiento, mejoramiento y/o reparaciones locativas, con el fin de superar las deficiencias actuales de la infraestructura y garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio público. La no ejecución de estas intervenciones podría generar el deterioro progresivo de la infraestructura y afectar la calidad en la prestación del servicio a la ciudadanía.

Por lo anterior, se hace necesario contratar una persona natural o jurídica que cuente con la idoneidad técnica y experiencia requerida para ejecutar las actividades de mantenimiento, mejoramiento y/o reparación locativa, conforme a las condiciones establecidas en el presente estudio previo y sus documentos soporte.

La presente contratación se enmarca en el sector de Infraestructura Social – Edificaciones Institucionales, toda vez que el objeto consiste en el mantenimiento y adecuación de la sede administrativa de la Alcaldía Local, inmueble destinado a la prestación de servicios ciudadanos y al ejercicio de funciones públicas. En consecuencia, de conformidad con el ámbito de aplicación definido en la Resolución 540 de 2025 expedida por Colombia Compra Eficiente, el proceso se adelantará bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, adoptando el Documento Base y las matrices de experiencia y requisitos habilitantes aplicables a dicho sector.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Este análisis inicial permite realizar un perfilamiento general del sector económico relacionado con la adecuación de edificaciones

2.1. Contexto Económico:

El sector de la construcción es uno de los principales motores de la economía colombiana, El sector de la construcción es uno de los principales motores de la economía colombiana, consolidándose históricamente como un pilar fundamental para el Producto Interno Bruto (PIB). Su relevancia trasciende la edificación de infraestructura, ya que posee un alto efecto multiplicador sobre otros 36 sectores productivos (industria cementera, siderúrgica, acabados, servicios de ingeniería y transporte), lo que significa que por cada peso invertido en construcción, se dinamiza una amplia cadena de valor.

Desde la perspectiva del empleo, el sector es una fuente masiva de ocupación, absorbiendo aproximadamente al 7% de la población activa del país. En el contexto de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, la inversión en mantenimiento y adecuación de la sede administrativa no solo garantiza la continuidad del servicio público en condiciones de dignidad y seguridad, sino que también actúa como una herramienta de política contracíclica. Al ejecutar obras públicas, la entidad contribuye a la reactivación económica local, fomenta la formalidad empresarial y asegura la preservación del patrimonio público frente al deterioro natural y la obsolescencia técnica.

Actualmente, el sector enfrenta una fase de estabilización tras las fluctuaciones en los costos de insumos y tasas de interés. Por ello, este estudio del sector reconoce la necesidad de presupuestos ajustados a la realidad de los Índices de Costos de Construcción (ICOCED), asegurando que la contratación de la Fase II de la sede administrativa sea financieramente viable y técnicamente robusta.

2.1.1. Clasificación por Códigos UNSPSC (Suministros y Servicios)

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, para el proceso de contratación se identifican los siguientes:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
F. Servicios	**72000000**	**72100000**	**72101500**

	Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de apoyo para la construcción
	72000000 Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	**72100000** Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**72102900** Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
	72000000 Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	**72100000** Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**72103300** Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
	72000000 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**72150000** Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**72151500** Servicios de sistemas eléctricos
	72000000 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**72150000** Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**72151600** Servicios de sistemas especializados de comunicación
	72000000 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**72150000** Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**72153600** Servicios de terminado interior, dotación y remodelación

2.1.2. Clasificación Industrial (CIIU)

En el análisis del sector económico para Colombia Compra Eficiente, este producto se asocia con:

- 4112: Construcción de edificios no residenciales, Modificaciones estructurales, ampliaciones o remodelaciones mayores en la sede gubernamental.
- 4330: Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, Pintura, resanes, mampostería ligera, cielorrasos, pisos y acabados arquitectónicos de las oficinas.
- 4321: Instalaciones eléctricas, Mantenimiento y adecuación de luminarias, cableado estructurado, tableros eléctricos y redes de voz/datos de la Alcaldía.
- 4322: Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionadoMantenimiento de unidades sanitarias, redes hidrosanitarias internas, bajantes de aguas lluvias y sistemas de ventilación.

- 4390: Otras actividades especializadas de construcción, Trabajos de impermeabilización de terrazas, cubiertas y aislamientos térmicos/acústicos.

2.1.3. Actividades Que Componen El Sector

De acuerdo con el estudio previo y la naturaleza del contrato de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, las actividades principales se agrupan en las siguientes categorías:

- **Actividades de Diagnóstico y Consultoría Técnica**

Antes de la ejecución, el mercado ofrece servicios de ingeniería para determinar el estado real.

  - Levantamiento y Diagnóstico: Evaluación de patologías estructurales, estado de redes eléctricas y de datos.
  - Diseño de Planos "As-Built": Actualización de los planos de la sede tras las intervenciones.
  - Cálculo de Cantidades: Determinación exacta de materiales para el presupuesto a monto agotable.

- **Obra Civil y Acabados Arquitectónicos**

Es el grueso de la adecuación locativa para mejorar la estética y funcionalidad.

  - Demoliciones Técnicas: Retiro de muros no estructurales, cielorrasos o pisos antiguos sin afectar la estructura.
  - Mampostería y Pintura: Levantamiento de muros en drywall, aplicación de pintura vinílica o epóxica.
  - Pisos y Cielorrasos: Instalación de pisos de alto tráfico y techos falsos (acústicos o en PVC).
  - Carpintería Metálica y de Madera: Reparación o cambio de puertas, ventanería y divisiones de oficina.

- **Instalaciones Técnicas y Redes**

Actividades especializadas que requieren certificaciones (como RETIE).

  - Redes Eléctricas: Cambio de cableado, tableros de distribución, iluminación LED y tomas de corriente.
  - Redes de Voz y Datos: Instalación de cableado estructurado, racks de comunicaciones y puntos de red certificados.
  - Sistemas Hidrosanitarios: Mantenimiento de tuberías de agua potable, desagües y aparatos sanitarios.
  - Sistemas de Seguridad: Instalación o adecuación de alarmas contra incendio, sensores de humo y cámaras (CCTV).

- **Adecuación para la Accesibilidad (Inclusión)**

Actividades obligatorias para entidades públicas según la Ley 1618 de 2013.

  - Eliminación de Barreras: Construcción de rampas con pendientes reglamentarias.

- Baños Adaptados: Instalación de barras de apoyo y sanitarios para personas con movilidad reducida.
- Señalética Podotáctil: Instalación de guías en el piso para personas con discapacidad visual.

- **Actividades de Gestión Ambiental y Aseo**

Relacionadas con el impacto de la obra en la sede activa.

- Gestión de RCD (Residuos de Construcción y Demolición): Clasificación, transporte y disposición final en sitios autorizados por la Secretaría de Ambiente.
- Limpieza Fina de Obra: Desinfección y limpieza profunda de espacios para permitir la entrada inmediata del personal administrativo.
- Control de Polvo y Ruido: Medidas de mitigación para no interrumpir la atención al ciudadano en la Alcaldía.

2.1.4. Agentes Que Componen El Sector

En el sector de la construcción en Colombia, y específicamente para el contexto de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, intervienen diversos actores públicos y privados que garantizan desde la producción de la materia prima hasta la aplicación técnica en las vías.

Desde lo privado

- **Empresas de Ingeniería y Arquitectura:** Firmas especializadas en remodelaciones, reforzamiento estructural y mantenimiento locativo.
- **Contratistas de Redes Técnicas:** Proveedores especializados en sistemas eléctricos (certificados RETIE), cableado estructurado (voz y datos) y sistemas contra incendio.
- **Mipymes y Emprendimientos:** Pequeñas y medianas empresas que, bajo la Ley 2069 de 2020, tienen incentivos para participar en procesos de menor cuantía o mediante limitación a Mipymes.
- **Proveedores de Insumos:** Fabricantes y distribuidores de materiales de construcción, acabados, mobiliario y equipos eléctricos que abastecen a los contratistas principales..

Desde lo público

- **Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe (FDLRUU):** Es el actor principal en este caso, quien actúa como ordenador del gasto y contratante.
- **Secretaría Distrital de Gobierno:** Entidad del sector central que orienta las políticas de las localidades y supervisa la gestión administrativa de los fondos.

Agremiaciones

De acuerdo con la información obtenida de estudios del sector de otras instituciones del territorio nacional, los siguientes son los agentes que componen dicho sector en el país:

- **CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción):** Gremio que agrupa a los constructores y provee cifras sobre el comportamiento del sector y costos de insumos.
- **Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI):** Representa a las grandes constructoras y proveedores de materiales de ingeniería civil, velando por la transparencia en los procesos de contratación pública del sector.

Desde lo privado

- **Empresas de Ingeniería Civil:** Firmas especializadas en construcción, rehabilitación y mantenimiento de pavimentos (asfálticos y de concreto) y espacio público
- **Proveedores de Insumos Básicos:** Plantas productoras de mezcla asfáltica, concreto premezclado y materiales pétreos (bases y sub-bases).
- **Proveedores de Maquinaria:** Empresas que suministran o alquilan equipo pesado como fresadoras, vibrocompactadores, motoniveladoras y volquetas
- **Mipymes y Emprendimientos:** Pequeñas y medianas empresas de ingeniería que participan bajo los incentivos de la Ley 2069 de 2020.

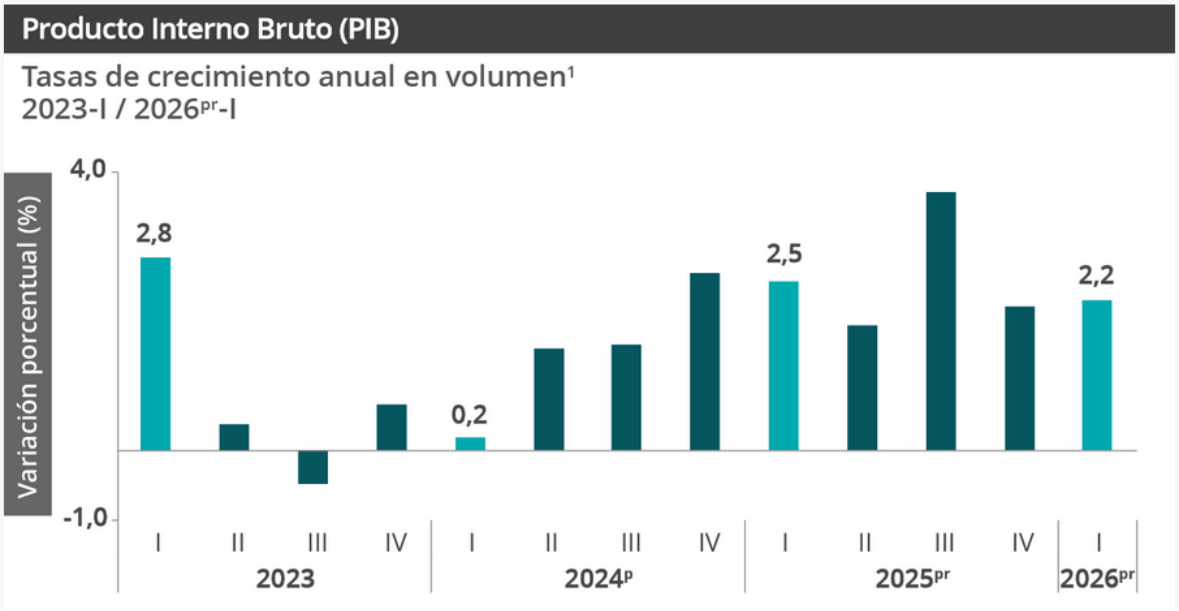
2.1.5. Variables económicas del sector

Recientes informes del DANE han informado que el crecimiento económico para el primer trimestre del 2026 llegó a 2.2% respecto al mismo periodo de 2025.

Dentro del análisis estadístico realizado por el Departamento Nacional de Estadística DANE se encuentra que:

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

Gráfico 1 Tasa de Crecimiento Anual (PIB).



Fuente: Boletín técnico DANE PIB I Trimestre de 2026 PIB

2.1.6. PIB Sectorial:

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

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Tabla 1 Valor agregado por actividad económica

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

Fuente: Boletín técnico DANE PIB I Trimestre de 2026 PIB

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

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

Tabla 2 Administración pública y defensa

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

Fuente: Boletín técnico DANE PIB I Trimestre de 2026 PIB

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 4,6%.

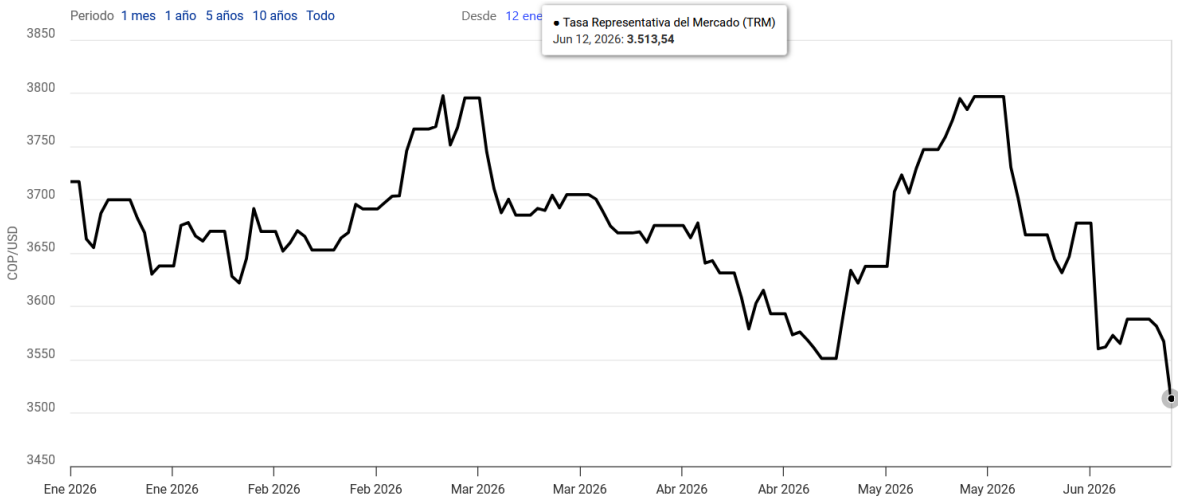
2.1.7. Tasa de Cambio

La tendencia del precio del dólar arrancó el 2026 tal y como cerró el año pasado: marcada por una alta volatilidad pero moviéndose en un rango amplio entre los $3.600 y $3.800.

El mercado permanece atento a las necesidades de financiamiento del Gobierno y a la dinámica de la deuda pública, factores que han funcionado como ancla para el tipo de cambio en las últimas semanas.

En ausencia de un catalizador externo o de una señal contundente desde la política económica, la tasa de cambio continúa moviéndose dentro de un rango definido, con un comportamiento más técnico y reactivo que tendencial, tal y como ocurriría en toda la primera parte de 2026.

Gráfico 2 Comportamiento Tasa de Cambio



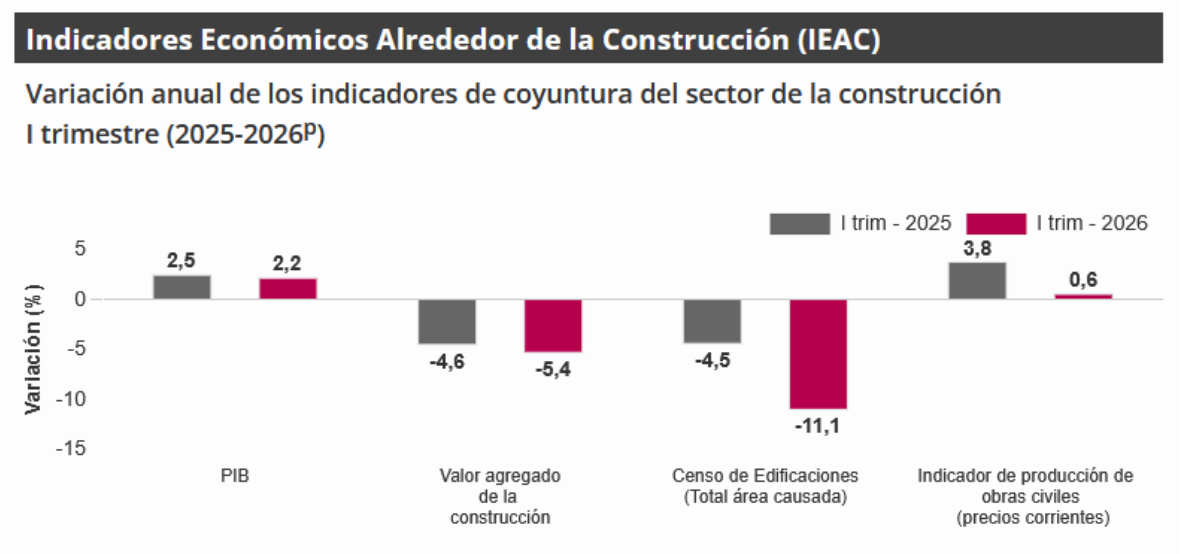
Fuente: Banco de la Republica

2.1.8. Otras Variables

Sector Construcción

En el primer trimestre de 2026 (enero – marzo), el PIB a precios constantes aumentó en 2,2% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 5,4% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 8,2%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 0,6% y las actividades especializadas decreció en 5,6%

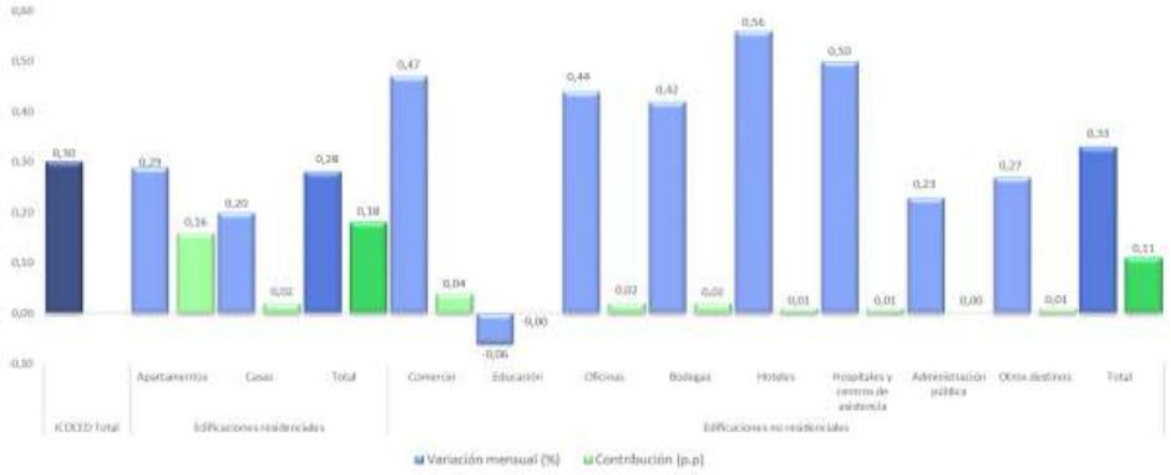
Gráfico 3 Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción



Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC I Trimestre de 2026

En abril de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 0,30%, en comparación con marzo de 2026. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 0,33% y aportó 0,11 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presentó un promedio nacional de 0,28% y contribuyó con 0,18 puntos porcentuales.

Gráfico 4 Variación mensual del ICOCED, por destino

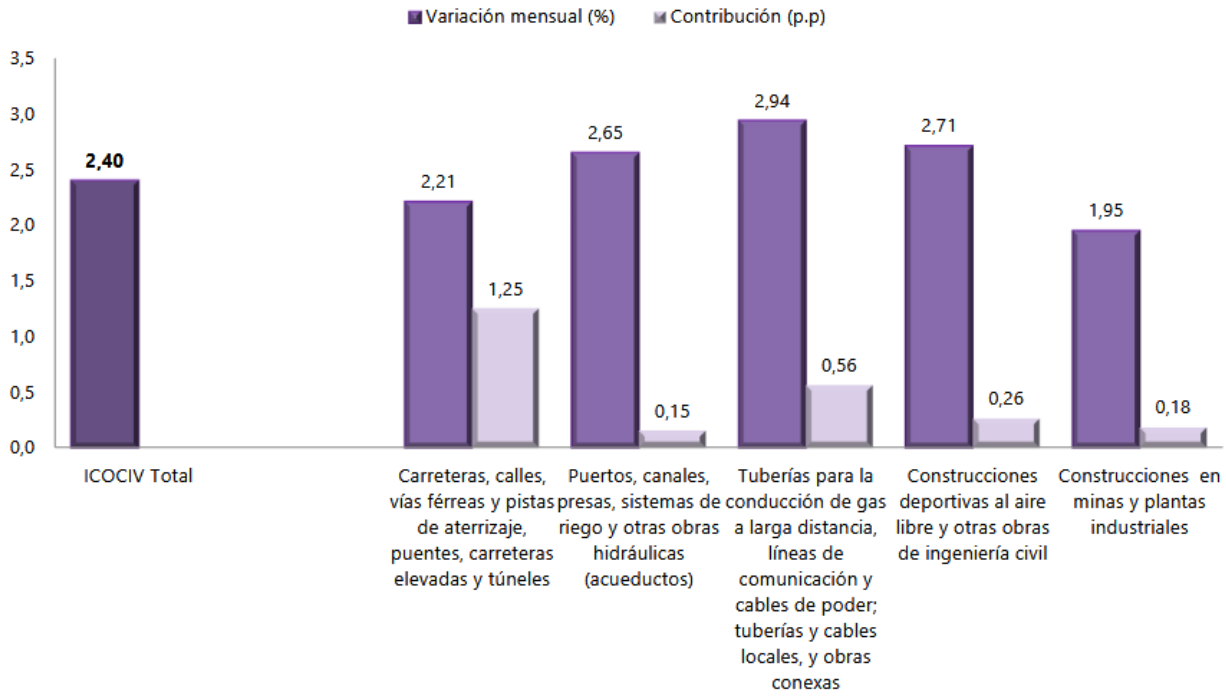


Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC I Trimestre de 2026

El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional que fue de 0,30%, la mayoría de los destinos presentaron variaciones positivas;

Apartamentos con 0,29%, Casas con 0,20%, Comercio con 0,47%, Educación con -0,06%, Oficinas con 0,44%, Bodegas con 0,42%, Hoteles con 0,56%, Hospitales y centros de asistencia con 0,50%, Administración pública con 0,23% y finalmente Otros destinos con 0,27%.

Gráfico 5 Variación mensual y contribución del ICOCIV según tipos de construcción Total nacional enero 2026



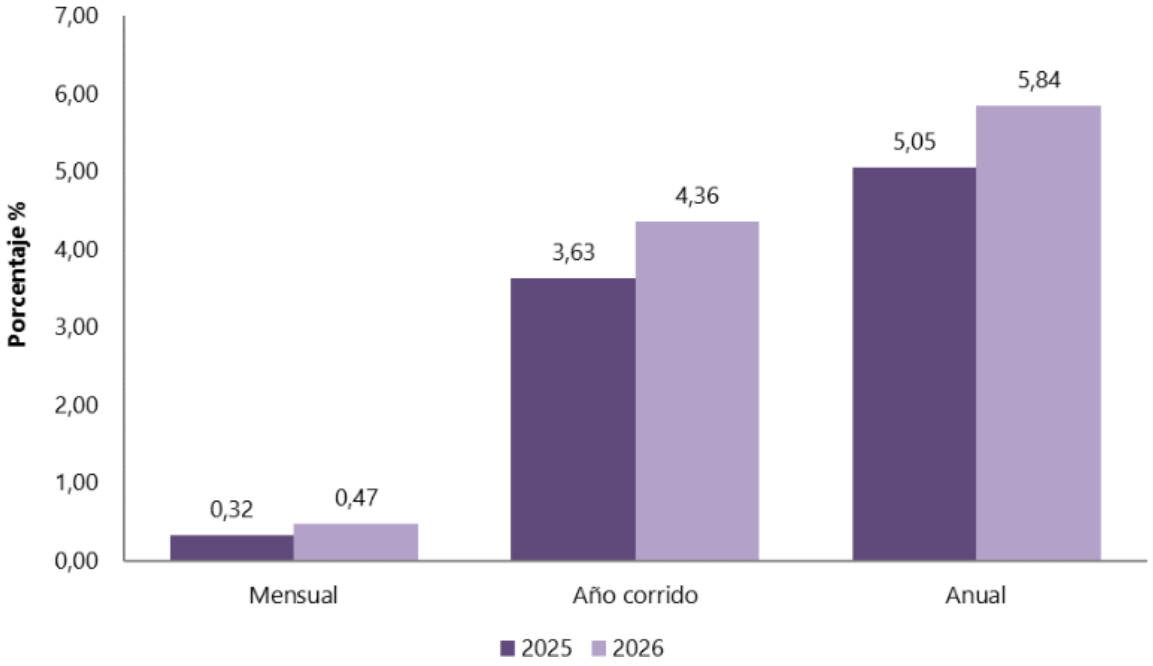
Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC I Trimestre de 2026

En enero de 2026, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación mensual de 2,40%, con respecto a diciembre de 2025. Según tipos de construcción, los grupos de Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas presentó un variación mensual de 2,94%, las Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil presentaron una variación mensual de 2,71% y Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presentaron una variación mensual de 2,65%, ubicándose estas tres por encima del promedio nacional, el resto de los grupos se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Inflación

En mayo de 2026 la variación anual del IPC fue 5,84%, es decir, 0,79 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,05%.

Gráfico 6 Comportamiento de la Inflación



Fuente: Boletín técnico DANE Inflación mayo de 2026

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,47%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros Combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,39 puntos porcentuales a la variación total.

En mayo de 2026 en comparación con abril de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron:

- arriendo imputado (0,67%),
- combustibles para vehículos (2,34%),
- arriendo efectivo (0,69%),
- suministro de agua (2,38%),
- carne de res y derivados (1,36%),
- electricidad (1,04%),
- comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,33%),
- servicios relacionados con la copropiedad (1,25%),

- alcantarillado (2,66%)

frutas frescas (0,88%).

Las subclases con aportes negativos a la variación fueron:

- tomate (-13,36%),
- plátanos (-5,54%),
- vehículo particular nuevo o usado (-0,31%),
- hortalizas y legumbres frescas (-1,26%)
- naranjas (-6,36%).

Tabla 3 Inflación por divisiones del gasto

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	4,36	0,48	6,02	0,68
Educación	4,41	5,68	0,23	5,89	0,24
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,88	0,91	5,85	1,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,50	0,10	5,32	0,21
Salud	1,71	3,40	0,06	4,51	0,08
Transporte	12,93	4,17	0,56	4,48	0,60
TOTAL	100,00	3,63	3,63	4,36	4,36
Bienes y servicios diversos	5,36	2,61	0,14	3,66	0,19
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	2,99	0,05	3,39	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,76	-0,02	3,24	0,08
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	3,38	1,05	3,13	0,97
Recreación y cultura	3,79	0,87	0,03	2,84	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,37	0,04	1,95	0,06

Fuente: Boletín técnico DANE Inflación mayo de 2026

2.1.9. Cadena de producción y distribución

La cadena de producción y distribución para el mantenimiento, mejoramiento y reparaciones locativas de la sede administrativa de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe se estructura como un sistema complejo de base logística e intensivo en mano de obra. A diferencia de los sectores manufactureros tradicionales, en este sector el contratista opera como un integrador final de valor, donde la "producción" ocurre directamente en el bien inmueble institucional a intervenir.

Eslabón 1: Aprovisionamiento de Materias Primas e Insumos (Producción Primaria e Industrial)

El inicio de la cadena está determinado por las industrias que fabrican y procesan los materiales necesarios para las adecuaciones locativas. Para este objeto contractual, los insumos se dividen en cuatro subsectores industriales principales:

- **Acabados Arquitectónicos:** Producción de pinturas de tipo arquitectónico (vinilos base agua Tipo 1, esmaltes, anticorrosivos), paneles de yeso (Drywall) y fibrocemento (Superboard), perfiles de acero galvanizado para estructuras ligeras, cielorrasos modulares, baldosas y enchapes cerámicos.
- **Redes Hidrosanitarias:** Fabricación de tuberías y accesorios de PVC y CPVC para agua potable y desagües, griferías institucionales de bajo consumo, loza sanitaria y tanques de almacenamiento.
- **Redes Eléctricas y Conectividad:** Manufactura de conductores de cobre, canalizaciones (ductería EMT o PVC), tableros de distribución, interruptores, tomas reguladas y luminarias con tecnología LED de alta eficiencia.
- **Carpintería y Vidriería:** Suministro de perfiles de aluminio, vidrio templado o laminado, y maderas procesadas para puertas y mobiliario empotrado.

Eslabón 2: Canales de Comercialización y Logística de Materiales (Distribución Intermedia)

Los fabricantes no suelen vender directamente al contratista de obra pública debido a la escala fraccionada de los pedidos de mantenimiento locativo. Por lo tanto, la distribución depende de intermediarios clave en el mercado de Bogotá D.C.:

- **Grandes Superficies y Distribuidores Mayoristas:** Cadenas especializadas (ej. Sodimac Homecenter/Constructor) y distribuidores autorizados de marcas líderes que garantizan fichas técnicas, certificados de calidad y existencias inmediatas.
- **Clústeres Locales y Regionales de Suministro:** Centros de acopio y comercialización tradicionales en Bogotá (como los sectores de Paloquemao, Ricaurte, la Alquería o ferreterías mayoristas ubicadas estratégicamente en el sur de la ciudad), los cuales optimizan los tiempos de transporte hacia la Localidad de Rafael Uribe Uribe.

Eslabón 3: Integración Operativa y Ejecución Técnica (Eslabón de Transformación y Valor Agregado)

Es el núcleo del proceso de contratación estatal. El contratista adjudicatario toma los insumos del Eslabón 2 y los fusiona con dos variables críticas:

- **Capital Humano Especializado:** Mano de obra calificada (ingenieros civiles, arquitectos, técnicos electricistas certificados con matrícula CONTE/CONALTEL, oficiales de mampostería, pintores y especialistas en impermeabilización) y personal de soporte (tecnólogos en Seguridad y Salud en el Trabajo - SST).
- **Maquinaria, Equipos y Herramientas:** Uso de andamios certificados para trabajos en alturas, herramientas eléctricas de precisión (taladros, demoledores ligeros, plantas de soldar), y equipos de medición técnica (multímetros, medidores láser).

Dado que las intervenciones se realizarán en la Sede Administrativa en funcionamiento, la producción debe adaptarse a horarios flexibles, jornadas nocturnas o por módulos aislados para no interrumpir la atención a la ciudadanía ni los flujos del personal de la Alcaldía Local.

Eslabón 4: Distribución y Entrega del Servicio bajo la Modalidad de Monto Agotable (Canal de Consumo Público)

Bajo el sistema de precios unitarios fijos a monto agotable, el mecanismo de distribución al cliente (la Alcaldía Local) cambia drásticamente frente a una obra civil tradicional:

- La distribución se realiza mediante el esquema de Órdenes de Servicio o Actas de Obra Parciales.
- A medida que surgen necesidades locativas de mejoramiento, fallos en redes o requerimientos de adecuación de oficinas, la supervisión del contrato emite requerimientos específicos. El contratista ejecuta y "entrega" metros cuadrados de pintura, puntos eléctricos habilitados o baterías sanitarias reparadas.
- Estas entregas parciales son medidas y pagadas mensualmente de acuerdo con los precios unitarios ofertados, repitiéndose el ciclo de forma dinámica hasta que se agote el presupuesto asignado para esta Segunda Fase.

Eslabón 5: Logística Inversa y Gestión Ambiental Final

Toda actividad de reparación locativa genera inevitablemente subproductos no deseados conocidos como Residuos de Construcción y Demolición (RCD) (escombros, retales de drywall, tuberías obsoletas, luminarias reemplazadas).

- La cadena del sector exige obligatoriamente la recolección selectiva en la sede, el cargue, transporte especializado en volquetas autorizadas, y la disposición final en sitios legalmente aprobados por la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) bajo la normatividad vigente de Bogotá.
- El cierre definitivo de la cadena ocurre con la expedición de los denominados "PINES" o certificados de disposición legal de RCD, garantizando que el mantenimiento de la infraestructura de la Alcaldía sea ambientalmente sostenible.

2.2. Contexto Técnico:

La ejecución de la Fase II de mantenimiento y adecuación de la sede de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe se fundamenta en la necesidad de actualizar la infraestructura física y tecnológica del inmueble. El contexto técnico está regido por el cumplimiento obligatorio de la NTC 2050 (Código Eléctrico Colombiano), el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas) y las normas de accesibilidad física para personas con discapacidad (Ley 1618 de 2013). Se requiere un diagnóstico integral previo que valide el estado de las redes de voz, datos y eléctricas, asegurando que la intervención técnica garantice la operatividad administrativa y la seguridad de los usuarios.

- **Tipo de Bien:** Se trata de un Bien Inmueble de uso Institucional. La contratación se clasifica como un contrato de obra pública para el mantenimiento y mejora de la infraestructura administrativa. No es un bien homogéneo de características técnicas uniformes, sino una intervención técnica a medida sobre la infraestructura existente del Fondo de Desarrollo Local..
- **Naturaleza del Insumo:** La naturaleza del insumo es mixta y compleja, compuesta por:
    - **Servicios de Ingeniería y Arquitectura:** Mano de obra calificada para diagnóstico y ejecución.
    - **Materiales de Construcción y Acabados:** Insumos para obra civil (muros en drywall, pintura, pisos, carpintería).
    - **Componentes Tecnológicos:** Materiales para redes de cableado estructurado, equipos eléctricos y sistemas de iluminación LED. Todos estos insumos deben cumplir con

certificados de calidad vigentes y estándares de sostenibilidad ambiental para el manejo de residuos de construcción (RCD).

2.3. Contexto Legal/Regulatorio:

Generales:

- ✓ Constitución Política de 1991
- ✓ Ley 80 de 1993. "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"
- ✓ Ley 1150 de 2017. "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos".
- ✓ Ley 1474 de 2011 – Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad de control de la gestión pública
- ✓ Decreto Ley 019 de 2012 – Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública
- ✓ Decreto 1082 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional
- ✓ Ley 1882 de 2018 – Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones
- ✓ Decreto 643 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Mujeres"
- ✓ Decreto 287 de 2026 "Por el cual se modifican los artículos 2.2.1.2.4.2.6., 2.2.1.2.4.2.7. y 2.2.1.2.4.2.8. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación."

Especifica:

- ✓ Ley 388 de 1997. "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".
- ✓ Decreto 555 de 2021: Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Define la jerarquización de los parques de la ciudad y las directrices para la revitalización del espacio público.
- ✓ Decreto 263 de 2023: Manual de Espacio Público de Bogotá - Documento que estandariza los materiales, mobiliario y tipologías de intervención en parques y andenes.
- ✓ Decreto Único Distrital del Sector Ambiente (Decreto 646 de 2025): Regula la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), el control de emisiones de polvo y el ruido generado por la maquinaria.
- ✓ Decreto 1072 de 2015: Obliga a la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- ✓ Resolución 4272 de 2021: Requisitos de seguridad para trabajo en alturas
- ✓ RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas): Fundamental para la adecuación de redes eléctricas.
- ✓ RETILAP: Reglamento técnico para la iluminación y alumbrado público.
- ✓ Ley 1618 de 2013: Establece las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.
- ✓ NTC 6047: Norma sobre accesibilidad al medio físico y espacios de servicio al ciudadano.

2.4. Contextos Ambiental y Social:

Contexto Social

La intervención física de la sede administrativa trasciende el aspecto técnico, articulándose directamente con el bienestar de la comunidad y las políticas de inclusión del Distrito:

- **Clasificación del inmueble:** La sede de la Alcaldía Local se cataloga como una infraestructura social del sector institucional, cuyo propósito fundamental es la prestación de servicios directos a la ciudadanía.
- **Beneficio y accesibilidad:** Las obras buscan mejorar sustancialmente las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad física de los espacios administrativos y de los módulos de atención al usuario. Esto generará un impacto directo positivo para los funcionarios públicos, contratistas y los ciudadanos que acuden diariamente a realizar trámites en la sede.
- **Fomento al empleo local:** El contratista seleccionado tendrá la obligación de priorizar e incentivar activamente la vinculación laboral de mano de obra local no calificada residente en la Localidad de Rafael Uribe Uribe.
- **Enfoque de género e inclusión:** Se exige dar cumplimiento obligatorio a los criterios de inclusión y equidad de género contenidos en el Decreto Distrital 643 de 2025 (o las directrices distritales vigentes en la materia) en cuanto a los porcentajes mínimos o condiciones de participación laboral de las mujeres en contratos estatales.

Contexto Ambiental

El proceso de contratación para el mantenimiento, mejoramiento y reparaciones locativas de la sede de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe generará impactos sobre el entorno, los cuales deben ser mitigados por el contratista mediante el cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- **Impactos identificados:** Se prevé la producción de residuos sólidos ordinarios, la generación de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), la emisión de material particulado y la generación de ruido derivado de las actividades de adecuación física.
- **Gestión de Residuos (RCD):** El contratista deberá implementar un Plan de Gestión Integral de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), de conformidad con la Resolución 472 de 2017, la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2003), la Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Decreto Único Sectorial Distrital 646 de 2025, que establece los lineamientos para la gestión integral de los RCD en Bogotá D.C. Lo anterior implica garantizar la prevención, separación en la fuente, almacenamiento, transporte, aprovechamiento y disposición final adecuada de los residuos generados durante la ejecución de las actividades, asegurando el debido aprovechamiento de los materiales excedentarios y su disposición final únicamente en sitios legalmente autorizados que cuenten con los respectivos soportes y PIN de seguimiento exigidos por la normativa vigente.
- **Materiales y Suministros Sostenibles:** Se exige el uso de insumos biodegradables o de bajo impacto ambiental. Asimismo, los materiales pétreos deben provenir exclusivamente de fuentes certificadas y autorizadas por la autoridad ambiental competente.
- **Sostenibilidad institucional:** Se debe acatar de manera transversal la Guía de Contratación Pública Sostenible para el Distrito Capital para reducir las huellas ecológicas durante la ejecución de las obras locativas.

- **Obligaciones de Manejo Ambiental:** Durante la ejecución, es imperativo el cumplimiento de un Plan de Manejo Ambiental (PMA) que incluya medidas de control y mitigación de impactos negativos sobre la flora, fauna y salud humana en las zonas de intervención

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA (Gasto Histórico)

3.1. Antecedentes ALRUU:

Tomando como referencia algunos antecedentes de SECOP II por parte de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe se encuentra lo siguiente:

No. Proceso	FDLRUU-LP-008-2024
Año de contratación	2024
Objeto	CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN LOCATIVA, INCLUYE LA DOTACIÓN, DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL U
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 1.024.286.630
Proveedor seleccionado	CONSORCIO EDIFICACIONES 2024
Plazo de ejecución	5 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice=CO1.NTC.7084221

No. Proceso	FDLRUU-LP-015-2025
Año de contratación	2025
Objeto	CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN LOCATIVA, DEL AUDITORIO DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 662.793.562
Proveedor seleccionado	GM INGENIERIA Y CONCRETO SAS

Plazo de ejecución	4 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice= CO1.NTC.9142660

3.2. Antecedentes en Fondos de Desarrollo Local de Bogotá u otras entidades estatales:

Tomando como referencia algunos antecedentes de SECOP II por parte de las Alcaldías Locales del Distrito se encuentra lo siguiente:

No. Proceso	FDLE-LP-633-2025
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE ENGATIVA
Año de contratación	2025
Objeto	REALIZAR LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y/O MANTENIMIENTO Y/O MEJORAMIENTO Y/O RENOVACIÓN Y/O REPARACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y/O DOTACIÓN PARA EL EDIFICIO CENTRO ADMINISTRATIVO LOCAL DE ENGATIVÁ (CALE) Y EDIFICACIONES INSTITUCIONALES DE LA LOCALIDAD DE ENGATIVÁ A PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 1.296.219.091
Proveedor seleccionado	CONSORCIO CALE PROYAP
Plazo de ejecución	6 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice=CO1.NTC.9112041

No. Proceso	FDLT-LP-311-2025
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO
Año de contratación	2025
Objeto	CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN DE LA CASA DE LA CULTURA LOCALIDAD TUNJUELITO"
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 520.369.935

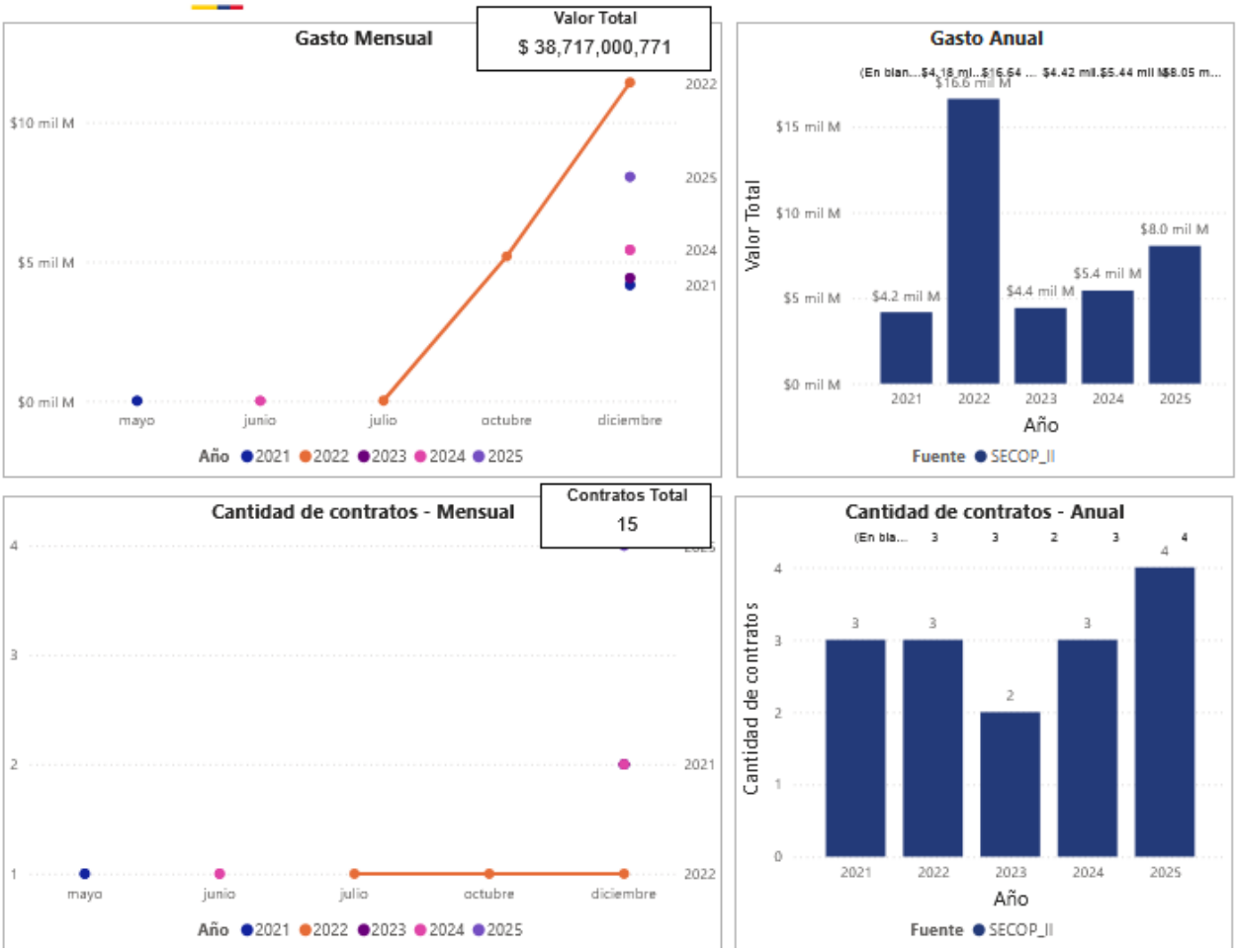
Proveedor seleccionado	PANAM INGENIEROS SAS
Plazo de ejecución	5 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice= CO1.NTC.8993033

No. Proceso	FDLUSA-LP-008-2023
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE USAQUÉN
Año de contratación	2023
Objeto	CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE EL MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN DEL EQUIPAMIENTO CULTURAL CDC TEATRO SERVITÁ UBICADO EN LA CALLE 165 No. 7-52
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 425.099.990
Proveedor seleccionado	CONSORCIO GRUPO CONSTRUCTOR 2023-4
Plazo de ejecución	5 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice=CO1.NTC.4558045

3.3. Patrones de Adquisición:

Al revisar la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente se puede evidenciar que se han realizado alrededor de 15 contratos suscritos en los últimos cinco años por parte de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, los cuales suman un total de $38.717.000.771 pesos desde el 2021 a 2025 con los códigos UNSPSC aplicables al proceso.

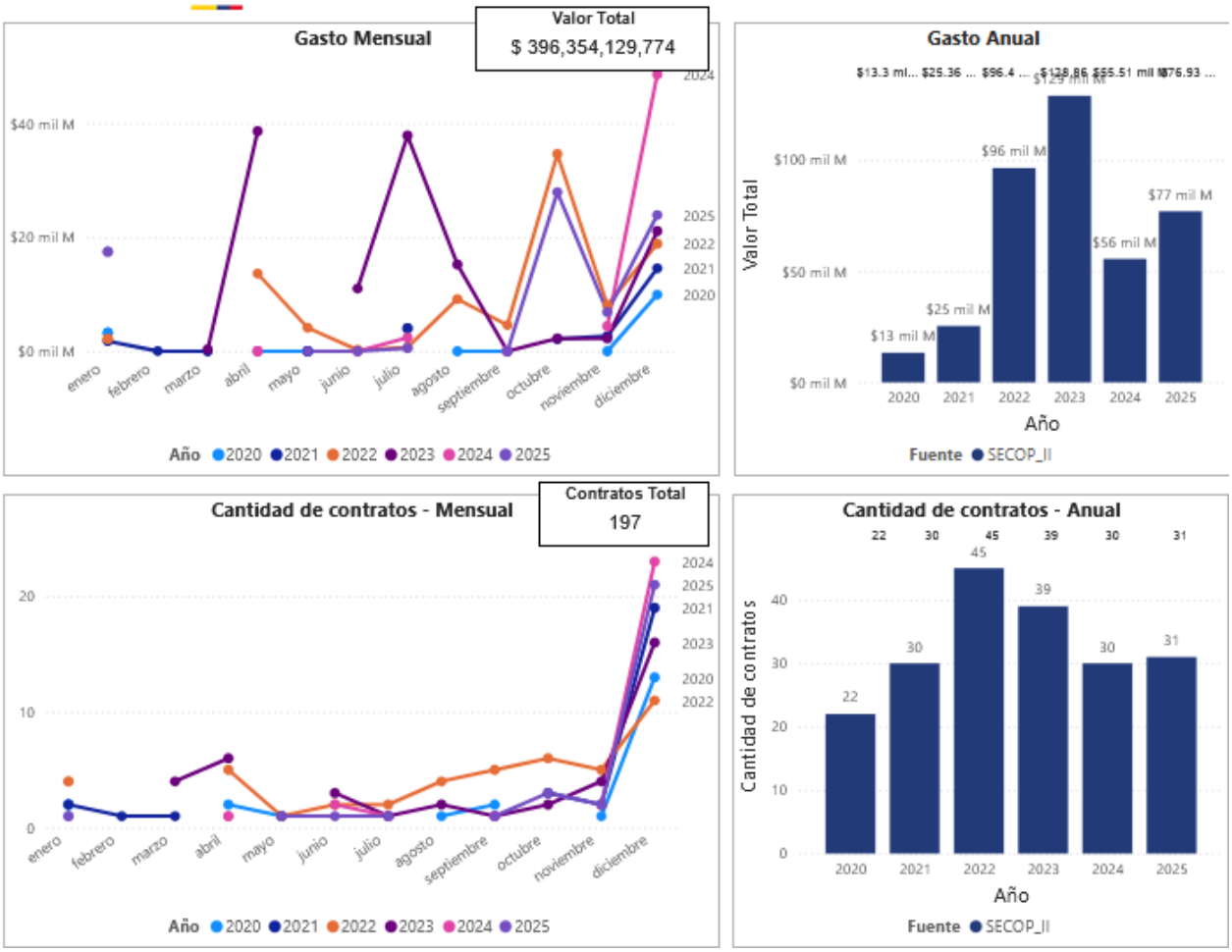
Ilustración 1 Análisis de la Demanda ALRUU



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Colombia Compra Eficiente

Al revisar en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico. Colombia Compra Eficiente los procesos de las Alcaldías Locales se evidenciar que se han realizado alrededor de 197 contratos suscritos en los últimos cinco años, los cuales suman un total de $396.354.129.774 pesos desde el 2020 a 2025 con los códigos UNSPC aplicables al proceso

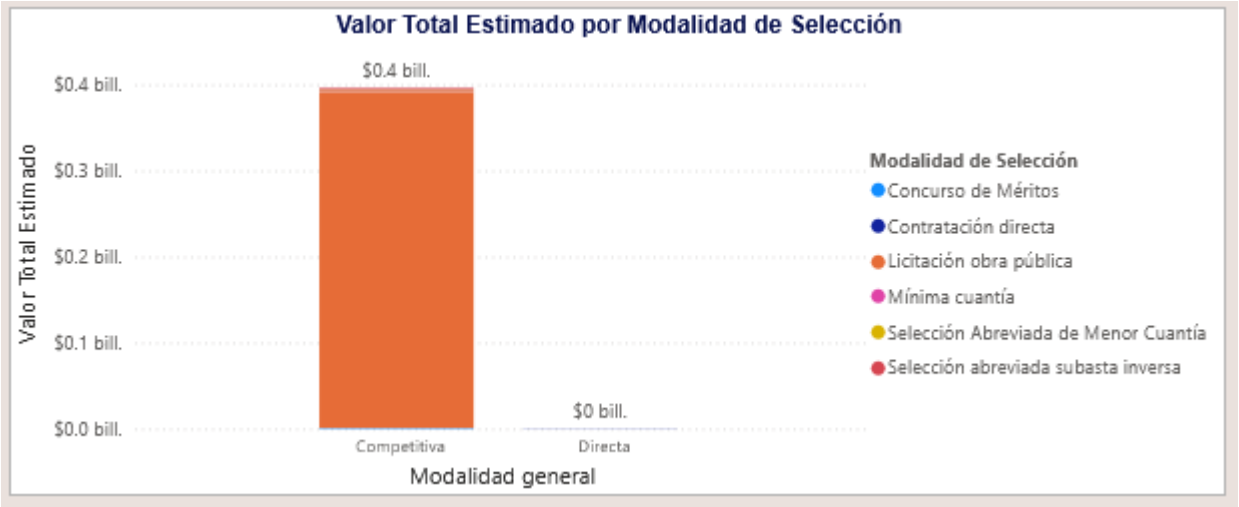
Ilustración 2 Análisis de la Demanda Alcaldía Local



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Colombia Compra Eficiente

Con respecto a las modalidades de selección para la contratación realizada con los antecedentes ya señalados, cabe resaltar que la mayoría de los procesos se adelantó dentro de la modalidad competitiva, en particular Licitación Pública

Ilustración 2 Modalidad de Selección



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Colombia Compra Eficiente

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

4.1. Identificación de Proveedores:

Para garantizar los principios de transparencia, economía y responsabilidad, se realizó un análisis exhaustivo del mercado construcción, determinando la existencia de un número suficiente de competidores capaces de cumplir con el objeto contractual.

4.2. Análisis de los Actores del Mercado

Tras la consulta en el sistema SECOP II y bases de datos industriales, se identifica que el sector cuenta con una oferta robusta y diversificada, clasificada en cuatro grandes grupos:

- **Empresas de Ingeniería Civil (Contratistas Principales):**

Son firmas con capacidad de gestión integral de construcción y mantenimiento de edificaciones.

- **Proveedores de Insumos Básicos (Subcontratistas potenciales):**

Plantas de ladrillo, cemento, arena, Elementos de Ferretería entre otros.

- **Proveedores de Maquinaria:**

Empresas que suministran o alquilan equipo pesado: vibrocompactadores, motoniveladoras y volquetas.

- **Mipymes y Emprendimientos de Mujeres:**

Bajo la Ley 2069 de 2020, este grupo tiene un rol protagónico. El mercado cuenta con numerosas Mipymes constructoras en Bogotá que califican para los puntajes adicionales o para los procesos limitados a este sector.

4.3. Cumplimiento de Especificaciones Técnicas

Las empresas interesadas deberán acreditar capacidad técnica mediante personal certificado (COPNIA, CONTE, SST), cumplimiento estricto de reglamentos y protocolos de manejo ambiental (RCD), asegurando que la intervención de la sede administrativa se realice bajo estándares de calidad institucional y seguridad industrial.

4.4. Verificación de Acuerdos Marco de Precios y otros instrumentos de agregación de demanda

Revisado el portal Colombia Compra Eficiente en lo relacionado con Acuerdos Marco de Precios vigentes, se evidencia que SI ☐ NO ☒ existe a la fecha uno suscrito para la contratación de operadores logísticos de conformidad con los términos de la presente solicitud de contratación.

4.5. Conclusión sobre la Competencia

Existe una pluralidad de oferentes suficiente para garantizar una puja económica favorable para la Alcaldía. El perfil ideal del actor del mercado para este proceso es una Empresa que cuente con experiencia en rehabilitación y/o conservación y/o mejoramiento y/o mantenimiento de parques y/o espacio público que posea la capacidad de desarrollar los diferentes frentes de obra necesarios garantizando la menor afectación posible a la ciudadanía.

5. ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS DE PRECIOS

Para la definición del presupuesto del proceso la Entidad realizó un análisis técnico y económico a partir del levantamiento de necesidades efectuado en la sede administrativa, identificando las actividades requeridas para el mantenimiento, mejoramiento y reparaciones locativas, orientadas a garantizar condiciones adecuadas de funcionalidad, accesibilidad, seguridad y operación de la infraestructura institucional.

5.1. Sondeos de mercado

Una vez identificadas las actividades requeridas y las cantidades, se adelantó el estudio de mercado como herramienta para estructurar y sustentar los costos asociados del servicio. Para ello la entidad solicitó cotizaciones a empresa especializadas en obra y construcción través de la plataforma SECOP II y por correo electrónico.

El proceso de cotización en SECOP II, corresponde al FDLRUU-SIP-010-2026, publicado el 25/09/2026 y se puede consultar en el siguiente enlace:

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10962051&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Las solicitudes de cotización fueron respondidas por las siguientes empresas:

CYD PROYECTOS INTEGRADOS S.A.S.
GM INGENIERIA Y CONCRETO S.A.S.
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SAS

EGSA INGENIEROS S.A.S.

5.2. Consulta de bases de datos especializadas

Además, se verificaron los listados de precios unitarios utilizados por entidades del Distrito Capital en proyectos de características similares, particularmente los publicados por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Secretaría Distrital de Educación – SED, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, la Secretaría Distrital de Integración Social – SDIS, así como los empleados por el Instituto de Caminos y Construcciones de Cundinamarca – ICCU y por el Fondo de Desarrollo Local de Puente Aranda.

Cabe señalar que los precios de referencia correspondientes al IDU, IDRD y SED se encuentran expresados para la vigencia 2026. Por su parte, los precios provenientes de la SDIS y de procesos adelantados por los Fondos de Desarrollo Local, cuya información correspondía a la vigencia 2025, fueron actualizados a valores de 2026 mediante la aplicación de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), con el fin de homologar las fuentes de información y garantizar la consistencia de la estimación presupuestal.

En lo correspondiente a los costos del recurso humano, se tomó como principal referente el documento "Precios Unitarios de Referencia 2026-I– Fase I" del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, publicado el 29 de mayo de 2026. Los costos indirectos, administrativos y operativos fueron estimados con base en los demás referentes consultados, ajustados a las condiciones técnicas, logísticas y operativas propias del presente contrato

5.3. Conclusión

Con las cotizaciones recibidas y los precios de referencia consultados, se realizó un comparativo de precios, el cual fue insumo para establecer el valor de las actividades de obra y suministro. Este análisis presupuestal incluyó la totalidad de los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, tales como precios unitarios, garantías, Administración, Imprevistos y Utilidad -AIU, entre otros factores que inciden en la conformación del valor total del contrato.

Resultado del análisis de mercado se establece que el presupuesto oficial estimado para el proceso de selección es hasta por la suma de **CUATROCIENTOS DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS ($416.376.644) M/CTE**, en donde se contemplan el AIU, el impuesto al valor agregado (IVA), cuando a ello hubiere lugar, retención en la fuente, Estampilla U pedagógica, contribución especial, ICA según tarifa y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o distritales legales, así como los costos directos e indirectos, incluido el Impuesto del Timbre.

Dada la naturaleza del objeto contractual, la ejecución del contrato se realizará mediante el sistema de precios unitarios fijos a monto agotable. En tal sentido, la ejecución de los recursos se efectuará de manera progresiva, de acuerdo con las cantidades efectivamente ejecutadas y aprobadas, hasta el agotamiento del presupuesto asignado o hasta la finalización del plazo contractual, lo que ocurra primero, sin superar el valor del presupuesto oficial.

6. ESTRATEGIA DE COMPRA

6.1. Identificación De Modalidades De Selección Y Contratación.

A partir del anterior análisis se puede concluir que la modalidad de contratación adecuada es Selección Abreviada de Menor Cuantía, teniendo en cuenta el objeto, el valor y las características de los bienes y/o servicios a contratar.

La modalidad predominante de contratación para este tipo de procesos es la Selección Abreviada de Menor Cuantía teniendo en cuenta las cuantías que se manejan para este tipo de procesos.

A partir del análisis de la demanda se puede concluir que se identificaron en SECOP II múltiples procesos adelantados por entidades públicas y relacionados con la selección de Selección Abreviada de Menor Cuantía para desarrollar actividades propias de las entidades públicas.

Lo anterior indica que existe una amplia demanda por parte de todas las entidades públicas del país para servicios de Construcción y Mantenimiento de Obra.

Por otro lado, se pudo evidenciar que existe en el mercado un número amplio de proveedores que permite la pluralidad de oferentes en los procesos de selección, prueba de ello es la concurrencia de los mismos que garantiza que la entidad pueda escoger la mejor oferta.

6.2. Validación de aplicación de Documento Tipo.

Para el presente proceso SI ☒ NO ☐ se dará aplicación a Documentos pliego tipo

- 02 Documentos tipo de menor cuantía de obra pública de infraestructura social

6.3. Aspectos susceptibilidad de limitación a mipymes

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades deben limitar el Proceso de Contratación a las MiPymes colombianas con mínimo un (1) año de existencia, siempre y cuando concurran los siguientes requisitos: i) el valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y ii) se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas. La Entidad debe recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces.

En atención al primer requisito, y en consideración al presupuesto del proceso, el presente procedimiento de selección si es susceptible de limitarse a MiPymes.]

6.4. Análisis de Acuerdos Internacionales

Dispone el numeral 10° del artículo 2.2.1.1.2.1.3. Del Decreto No. 1082 del 26 de mayo de 2015, que se debe señalar, si la contratación que pretende realizar está cobijada por un Acuerdo Comercial.

Teniendo en cuenta las disposiciones legales antes referidas, se realizó el correspondiente análisis explicativo de los capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia en esta materia, para lo cual se realizó el análisis como lo indica el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-07/ M-MACPC-14.

A continuación, se relaciona el análisis para el proceso:

ACUERDO COMERCIAL		**Vigente**	**Entidad Estatal cubierta**	**Valor del Proceso superior al umbral del Acuerdo**	**Excepción aplicable al Proceso**	**Proceso cubierto por el Acuerdo Comercial**
		Si/No	**Si/No**	**Si/No**	**Si/No**	**Si/No**
Alianza Pacífico	Chile	SI	SI	NO*	NO	NO
	Perú	SI	SI	N.A*	NO	NO
	México	SI	NO	N.A	N.A	NO
Canadá		SI	NO	N.A	N.A	NO
Chile		SI	SI	N.A*	NO	NO
Corea		SI	NO	N.A	N.A	NO
Costa Rica		SI	SI	N.A*	NO	NO
Estados Unidos		SI	NO	N.A	N.A	NO
Estados AELC		SI	SI	NO	NO	NO
México		SI	NO	N.A	N.A	NO
Triángulo Norte	El Salvador	SI	NO	N.A	N.A	NO
	Honduras	SI	NO	N.A	N.A	NO
	Guatemala	SI	SI	SI	NO	SI
Unión Europea		SI	NO	N.A	N.A	NO
Israel		SI	SI	NO	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	SI	N.A*	NO	NO
Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN		SI	SI	Sin umbral	NO	SI

El presente proceso SI ☒ NO ☐ esta cobijado por 2 acuerdos comerciales, toda vez que el monto del presupuesto se encuentra en los valores establecidos para los acuerdos comerciales y no tiene excepciones según la tabla anterior.

Para el presente proceso de contratación aplican los acuerdos comerciales con:

- ✓ Triángulo del Norte (Guatemala)
- ✓ Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN - Comisión de la Comunidad Andina.

Los acuerdos comerciales establecen plazos mínimos para presentar las ofertas, fijados en días calendario, que deben contarse a partir de la fecha de publicación del aviso de convocatoria hasta la fecha límite de presentación de ofertas en el proceso de selección.

En aquellos casos en que la entidad estatal ha publicado la información en el plan anual de adquisiciones, los acuerdos comerciales permiten reducir los plazos mínimos fijados para la presentación de ofertas, razón por la cual se dará aplicación a los plazos señalados en el Estatuto General de Contratación.

6.5. Criterios de habilitación diferenciales en favor de MiPymes en el sistema de compras públicas.

Requisito Habilitante

De acuerdo con el análisis aquí relacionado y conforme a la disposición contenida en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 se incluirán los siguientes criterios diferenciales [marcar con un x]:

1. Tiempo de experiencia. ( )
2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia. (x)
3. Índices de capacidad financiera. (x)
4. Índices de capacidad organizacional. (x)
5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta. ( )

Justificación: El criterio diferencial seleccionado, se determinó en consideración a que permite a los futuros proponentes garantizar su participación en mejores condiciones, atendiendo las características del proceso.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de Mipyme con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y el artículo 2.2.1.2.4.2.4. Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá probar la experiencia solicitada con hasta un (1) contrato adicional a los inicialmente previstos en la experiencia general para un máximo de seis (6) Contratos.

Tratándose de proponentes plurales, los criterios diferenciales y los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

Las condiciones de los criterios diferenciales de capacidad financiera u organizacional serán definidas en el numeral de requisitos habilitantes financieros para el presente proceso

6.6. Criterios de habilitación diferenciales en favor de emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas.

Requisito Habilitante

De acuerdo con el análisis aquí relacionado y conforme a la disposición contenida en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 se incluirán los siguientes criterios diferenciales [marcar con un x]:

1. Tiempo de experiencia. ( )
2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia. (x)
3. Índices de capacidad financiera. ( )
4. Índices de capacidad organizacional. ( )
5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta. ( )

Justificación: El criterio diferencial seleccionado, se determinó en consideración a que permite a los futuros proponentes garantizar su participación en mejores condiciones, atendiendo las características del proceso.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá probar la experiencia solicitada con hasta un (1) contrato adicional a los inicialmente previstos en la experiencia general para un máximo de seis (6) Contratos.

Tratándose de proponentes plurales, los criterios diferenciales y los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita que es emprendimiento y empresa de mujeres bajo los criterios dispuestos en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 y que tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

6.7. Criterios de habilitación diferenciales en favor de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad.

Requisito Habilitante

De acuerdo con el análisis aquí relacionado y conforme a la disposición contenida en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 se incluirán los siguientes criterios diferenciales [marcar con un x]:

1. Tiempo de experiencia. ( )
2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia. (x)
3. Índices de capacidad financiera. ( )
4. Índices de capacidad organizacional. ( )
5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta. ( )

Justificación: El criterio diferencial seleccionado, se determinó en consideración a que permite a los futuros proponentes garantizar su participación en mejores condiciones, atendiendo las características del proceso.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de Emprendimiento o empresa de personas en condición de discapacidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.3. del Decreto 1082 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá probar la experiencia solicitada con hasta un (1) contrato adicional a los inicialmente previstos en la experiencia general para un máximo de seis (6) Contratos.

Para el caso de Proponentes Plurales bastará con que uno de sus integrantes cumpla con los criterios previstos en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015, y acredite una participación no inferior al

diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal, aportando la experiencia requerida, como mínimo, en una proporción equivalente a su participación en la conformación del proponente plural.

Nota para los numerales 6.5., 6.6. y 6.7.:

En caso de que el Proponente persona natural o jurídica acredite la calidad de Mipyme, Emprendimiento o empresa de personas en condición de discapacidad y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contratos adicionales a los cinco (5) inicialmente previstos, para un máximo de siete (7).

En caso de que el mismo integrante u otro que haga parte del Proponente Plural tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme, Emprendimiento o empresa de personas en condición de discapacidad y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta o separada, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contratos adicionales a los cinco (5) inicialmente previstos, para un máximo de siete (7) contratos. En todo caso no será posible aportar más de dos (2) contratos adicionales aun cuando otros integrantes del Proponente Plural también cumplan las condiciones previamente definidas.

6.8. Criterios de ponderación diferenciales para MiPymes, Emprendimiento o empresa de personas en condición de discapacidad y emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas.

Requisito Ponderable

La Entidad asignará 2 puntos al proponente que acredite el número mínimo de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.4. del Decreto 1082 de 2015 (modificado por el Decreto 287 de 2026).

La Entidad otorgará un puntaje de cero punto veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de MIPYME domiciliada en Colombia de conformidad con 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 la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

La Entidad asignará un puntaje de cero puntos veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

6.9. Análisis Decreto Distrital No. 643 de 2025 en relación con la vinculación de las mujeres en la contratación

Requisito Habilitante

En cumplimiento de lo indicado en el Artículo 29. Vinculación de mujeres en la ejecución del contrato o convenio, del Decreto 643 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Mujeres", se incluye la obligación general de vincular y mantener un 13.8% mínimo de mujeres para la ejecución del contrato, garantizando que la vinculación se realizará con plena observancia de las normas laborales o contractuales aplicables.

6.10. Programa nacional de acompañamiento integral al egresado del sistema de protección del ICBF

No Aplica

Frente a las disposiciones establecidas en la Ley No. 2479 del 15 de Julio de 2025, "POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL PROGRAMA NACIONAL DE ACOMPAÑAMIENTO INTEGRAL AL EGRESADO DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL ICBF, SE FORTALECE LA OFERTA ESTATAL, LAS REDES DE APOYO Y SE ORIENTAN ACCIONES EN PROCURA DE SU DESARROLLO INTEGRAL" - LEY HIJOS DEL ESTADO", particularmente en lo relacionado con la inclusión de CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE JÓVENES EGRESADOS DEL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL ICBF EN EL SISTEMA DE COMPRAS PÚBLICAS; se observa que, a la fecha de proyección del presente proceso de selección, se carece de información frente a los mecanismos de acreditación y la respectiva definición de emprendimientos y empresas de jóvenes Egresados del Sistema de Protección del ICBF; lo cual será reglamentado por el gobierno nacional. En tal sentido, y mientras no se expidan dichas disposiciones reglamentarias, no es posible establecer con certeza la viabilidad de aplicar el mencionado criterio diferencial en el marco del presente proceso contractual.

Aunado a lo anterior, no es viable establecer porcentajes para la participación de empresas de jóvenes Egresados del Sistema de Protección del ICBF, dado al desconocimiento de las estructuras organizacionales que de por sí son de completa autonomía de cada una de las empresas, así mismo, no se cuenta con información actualizada con base en estudios poblacionales, que arrojen los porcentajes necesarios de la participación respecto a empresas de jóvenes Egresados del Sistema de Protección del ICBF, lo anterior no es factible en su aplicabilidad en consonancia con el principio de la planeación contractual.

6.11. Fomento a población vulnerable

Obligacion general

Con base en lo establecido en el Articulo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015 adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, es importante destacar que de acuerdo con la tipología del presente proceso la cual corresponde a Selección Abreviada de Menor Cuantía, las característica de los servicios y/o bienes a adquirir, así como , el plazo de ejecución y el personal requerido en la ejecución, el presente proceso SI ☒ NO ☐ incluirá como obligación general la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional

6.12. Criterios sociales y ambientales.

Requisito Habilitante

Si no hay fichas de contratación sostenible: Para el presente proceso se dará aplicación a la Guía de Contratación Sostenible GCO-GCI-IN001 de la SDG, dado que no existen fichas Ficha(s) de contratación sostenible asociadas al objeto contractual, se requerirá que el futuro contratista manifieste el cumplimiento de los requisitos y normativa ambiental en ejecución del contrato]

6.13. Análisis de garantías

En el análisis de las garantías que ampararan el presente proceso y la ejecución del contrato, atendiendo el objeto, valor, plazo estimado, características de los bienes y/o servicios, y verificadas las solicitadas en los procesos contractuales de referencia en el presente estudio se determina que son adecuadas las siguientes:

Garantía procesal:

Seriedad de la Oferta SI ☒ NO ☐

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	10% del presupuesto o de la oferta	10% del presupuesto o de la oferta
Vigencia	3 meses	3 meses

Garantía Contractual:

Cumplimiento SI ☒ NO ☐

Amparo Cumplimiento general del Contrato SI ☒ NO ☐

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	10% del valor del contrato	20% del valor del contrato
Vigencia	Liquidación (6 meses)	Liquidación (6 meses)

Buen manejo y correcta inversión del anticipo SI ☐ NO ☒

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	100% del valor del anticipo	
Vigencia	Hasta la liquidación o amortización	

Garantía de pago anticipado SI ☐ NO ☒

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	100% del valor del pago anticipado	
Vigencia	Hasta la liquidación o hasta el cumplimiento de lo pactado	

Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales SI ☒ NO ☐

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	5% del valor del contrato	5% del valor del contrato
Vigencia	plazo del contrato y tres (3) años más	plazo del contrato y tres (3) años más

Calidad del Servicio SI ☐ NO ☒

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	No determinado	
Vigencia	No determinado	

Garantía de estabilidad y calidad de la obra: SI ☒ NO ☐

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	No determinado	20%
Vigencia	5 años	5 años

Calidad de los bienes SI ☒ NO ☐

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	No determinado	Por el (20%) del valor total del contrato,
Vigencia	Por el término de vigencia del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la terminación del contrato.	Por el término de vigencia del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la terminación del contrato.

Responsabilidad civil extracontractual SI ☒ NO ☐

Valor del proceso en SMMLV: 237,61

Valor del proceso	Suficiencia RCE	Definición
Menor de 1.500 SMMLV	200 SMMLV	☒
Superior a 1.500 SMMLV hasta 2.500 SMMLV	300 SMMLV	☐
Superior a 2.500 SMMLV hasta 5.000 SMMLV	400 SMMLV	☐
Superior a 5.000 SMMLV hasta 10.000 SMMLV	500 SMMLV	☐
Superior a 10.000 SMMLV	5% valor del contrato, máximo 75.000 SMMLV	☐

La entidad podrá determinar que las garantías que deben tener cobertura en el inicio del contrato, pueda mantenerse desde la suscripción del contrato.

6.14. Análisis de plazo de ejecución

El plazo de ejecución estimado para el presente proceso de contratación se ha definido en **CINCO (5) MESES**. Este término se fundamenta en un análisis integral que considera la complejidad técnica de las intervenciones, la dinámica de suministro del sector y la gestión de riesgos operativos, de la siguiente manera:

Rendimientos Operativos Bajo la Condición de "Sede en Funcionamiento"

A diferencia de una obra civil nueva o una intervención en un inmueble desocupado, el mercado de reparaciones locativas institucionales el contratista debe garantizar la continuidad de la operación de la sede administrativa.

- **Restricción Horaria y Fases:** Las actividades que generen ruido excesivo (demoliciones menores, perforaciones), emisiones de polvo o afectación de redes hidrosanitarias/eléctricas deberán ejecutarse en horarios no laborales (jornadas nocturnas, fines de semana o días festivos).
- **Logística de Traslados:** La necesidad de proteger el mobiliario, equipos tecnológicos y acabados existentes (Numeral 14.4), sumada a la ejecución por frentes o módulos de trabajo sucesivos para no paralizar la atención al ciudadano, exige una holgura temporal que el plazo estimado ya contempla. Las firmas de ingeniería y arquitectura del mercado distrital cuentan con la experiencia logística para absorber estas dinámicas sin que se traduzca en una alteración crítica de la ruta crítica del cronograma.

Dinámica del Sistema de "Precios Unitarios Fijos a Monto Agotable"

El plazo contractual está directamente ligado a la modalidad de pago. Al estructurarse bajo un sistema de monto agotable, el tiempo asignado no depende de un único diseño rígido inicial, sino del ritmo de emisión y ejecución de las Órdenes de Trabajo que priorice la supervisión o interventoría de la Alcaldía Local según las urgencias locativas que se presenten. El mercado evalúa positivamente que el plazo guarde una proporción directa con el presupuesto oficializado, de tal manera que el contratista tenga el tiempo suficiente para amortizar sus costos fijos operativos (instalación de campamento, personal mínimo de seguridad y salud en el trabajo - SST, y especialistas) a lo largo de la vigencia del contrato, asegurando que el flujo de caja sea sostenible.

Abastecimiento de Insumos y Logística en el Contexto Local (Bogotá D.C.)

El análisis del sector comercial de acabados, redes y materiales de construcción menor en la ciudad de Bogotá demuestra que el riesgo de desabastecimiento o retrasos por importación de insumos para este objeto es nulo.

- Los materiales estándar requeridos (tuberías PVC, cableado estructurado, luminarias LED, drywall, pinturas, agregados y morteros) cuentan con una cadena de distribución local altamente competitiva y con inventario inmediato.
- Esto permite que los tiempos de suministro por parte de los proveedores del contratista se realicen en tiempo real (justo a tiempo), eliminando la necesidad de grandes periodos de acopio y optimizando los tiempos físicos de ejecución en la sede administrativa.

Mitigación del Factor Climático

Considerando que el objeto contractual se concentra predominantemente en reparaciones locativas internas (adecuación de oficinas, mantenimiento de baños, cielorrasos, pintura interior y actualización de redes técnicas), el régimen climatológico y las temporadas de lluvias de Bogotá D.C. no ejercen un impacto crítico sobre el desarrollo de las actividades. Las únicas actividades expuestas a variables climáticas corresponden al mantenimiento eventual de cubiertas o fachadas, las cuales representan un porcentaje menor del presupuesto y pueden ser programadas por el contratista en ventanas de tiempo favorables dentro del mismo plazo contractual.

Capacidad y Experiencia de los Proveedores del Sector

Al confrontar los plazos típicos utilizados en plataformas de contratación pública (SECOOP II) para objetos similares por parte de otras alcaldías locales o entidades del Distrito Central (como la Secretaría de Gobierno o el IDU), se evidencia que los plazos de **[indicar número]** meses son la constante del mercado para presupuestos de esta escala. Los oferentes idóneos poseen estructuras organizacionales flexibles que les permiten activar cuadrillas de trabajo dobles o nocturnas de forma inmediata, validando la suficiencia del tiempo otorgado.

Conclusión del Análisis del Plazo

El plazo determinado por la Entidad satisface el principio de planeación contractual: es lo suficientemente amplio para permitir una ejecución técnica con altos estándares de calidad, seguridad y gestión ambiental (cumplimiento del PIGA y manejo de RCD - DECRETO 646 de 2025- *lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.,*), pero a su vez es lo suficientemente acotado para garantizar la eficiencia del gasto público y la pronta entrega de las mejoras locativas que requieren los funcionarios y la ciudadanía de la Localidad de Rafael Uribe Uribe. Por lo tanto, el plazo no constituye una barrera de acceso y promueve la libre concurrencia y pluralidad de oferentes.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se remite a la matriz de riesgos adjunta al estudio previo.

8. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

En el marco del presente análisis del sector, resulta metodológicamente adecuado adoptar como referencia los indicadores financieros y organizacionales establecidos en los pliegos tipo definidos por Colombia Compra Eficiente, en la medida en que estos constituyen un estándar técnico previamente validado a nivel nacional para procesos de contratación de consultoría e interventoría. En este sentido se apropian los indicadores establecidos en la "MATRIZ 2 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES MENOR CUANTIA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL" que corresponden a los Documentos de Menor Cuantía de Infraestructura Social , se han adoptado los indicadores de capacidad financiera y organizacional definidos en los Pliegos Tipo.

Esta elección garantiza que los requisitos habilitantes sean proporcionales a la magnitud del proyecto, utilizando como referencia el presupuesto oficial expresado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). Al establecer índices de Liquidez, Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Rentabilidad del Patrimonio (ROE) y Rentabilidad del Activo (ROA), el FDLRUU asegura que el proponente seleccionado cuente con la solidez económica necesaria para respaldar la operación técnica y administrativa del contrato de obra, mitigando riesgos de insolvencia que puedan afectar la ejecución de las obras de malla vial y espacio público.

Asimismo, el uso de estos indicadores garantiza coherencia con el marco normativo vigente, particularmente con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, en relación con la necesidad de definir condiciones habilitantes razonables y acordes con el objeto contractual. Su aplicación contribuye a mitigar riesgos asociados a la selección adversa, promueve la pluralidad de oferentes —incluyendo la participación de Mipymes— y asegura que los requisitos financieros y organizacionales no se conviertan en barreras injustificadas de acceso, sino en mecanismos efectivos para garantizar la ejecución adecuada del contrato de obra

8.1. Indicadores económicos

Se considera que los requisitos financieros que a continuación se mencionan son de posible cumplimiento por las empresas relacionadas con la prestación de servicios, según los indicadores reflejados en el sector, se pone en consideración los requisitos financieros para participar en el presente proceso de selección. Por lo anterior, en el documento preliminar de Estudios Previos se mencionará el presente documento, y para ser sometidos a aprobación del Comité de Contratación, quienes finalmente serán los que señalen los requisitos habilitantes en este criterio, los cuales en todo caso deben estar argumentados y deben guardar relación con lo analizado en el presente Estudio de Sector. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 el FDLRUU procedió a realizar el cálculo de los indicadores financieros previendo que los mismos permitan la participación de empresas que ostentan la condición de MiPymes.

De conformidad al artículo 2.2.1.1.1.5.3 Decreto 1082 de 2015 "Requisitos habilitantes", el numeral 3 Capacidad Financiera, ha establecido que los indicadores que miden la fortaleza financiera del interesado son: Índice de liquidez, Índice de Endeudamiento y Razón de cobertura de intereses Además de su capacidad organizacional: Rentabilidad sobre patrimonio y Rentabilidad sobre activos.

Tabla 4 Requisitos Habilitantes Financieros

INDICADOR	FORMULA	#
INDICE DE LIQUIDEZ	Activo Corriente / Pasivo Corriente	IL
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	Pasivo Total / Activo Total	IE
RAZON DE CORBERTURA DE INTERESES	Utilidad Operacional/ Gastos de Interés	R_CI
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Utilidad Operacional / Patrimonio	ROE
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	Utilidad Operacional / Activo Total	ROA
CAPITAL DE TRABAJO	Activo corriente - Pasivo corriente	CT

Fuente: Elaboración Propia

8.1.1. Indicadores Financieros Del Proceso

De acuerdo con MATRIZ 1 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL V2", se determinan los siguientes indicadores de **Capacidad Financiera y Organizacional** para los proponentes persona natural o jurídica que acredite la condición de MiPymes o NO 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, acreditarán los siguientes indicadores:

Tabla 8Indicadores Financieros del Proceso

NOMBRE	SIGAL	MiPYME	NO MiPYME
INDICE DE LIQUIDEZ	Mayor Igual a	**1,1**	**1,2**
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	Menor Igual a	**70,0%**	**70,0%**
RAZON DE CORBERTURA DE INTERESES	Mayor Igual a	**1**	**1**
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Mayor Igual a	0,02	**0,04**
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	Mayor Igual a	**0,01**	**0,02**
CAPITAL DE TRABAJO	Mayor Igual a	**33%**	**33%**

8.1.2. Fórmulas de índices financieros empleadas

CAPACIDAD FINANCIERA

- Índice De Liquidez

FORMULA IL = Activo Corriente / Pasivo Corriente

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU verificará el índice de liquidez con el definido en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados menores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(IL1 Componente 1 x % participación + IL2 Componente 1 x % participación + ⋯ + ILn Componente 1 x % participación) / (IL1 Componente 2 x % participación + IL2 Componente 2 x % participación + ⋯ + ILn Componente 2 x % participación)

- Nivel de Endeudamiento

FORMULA NE = (Pasivo Total/Activo Total) * 100

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU

verificará el índice de liquidez definidos en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados mayores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(NE1 Componente 1 x % participación + NE2 Componente 1 x % participación + ⋯ + NEn Componente 1 x % participación) / (NE1 Componente 2 x % participación + NE2 Componente 2 x % participación + ⋯ + NEn Componente 2 x % participación)

- Razón De Cobertura De Intereses

FORMULA RC = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU verificará el índice de liquidez definidos en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados menores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(RC1 Componente 1 x % participación + RC2 Componente 1 x % participación + ⋯ + RCn Componente 1 x % participación) / (RC1 Componente 2 x % participación + RC2 Componente 2 x % participación + ⋯ + RCn Componente 2 x % participación)

Sí el proponente no tiene obligaciones que le demanden el pago de intereses y sus gastos en intereses es igual a cero (0), el proponente cumple el indicador y será declarado hábil para este indicador.

Si el proponente no tiene obligaciones que le demanden el pago de intereses; pero su utilidad operacional es negativa (Pérdida Operacional), el proponente no cumple con el indicador y será declarado No hábil.

- Capital de Trabajo

FORMULA CT = (Activo Corriente - Pasivo Corriente) ≥ % del Presupuesto Oficial

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU verificará el índice de liquidez definidos en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados menores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(CT1 Componente 1 x % participación+CT2 Componente 1 x % participación+…+CTn Componente 1 x % participación) - (CT1 Componente 2 x % participación+CT2 Componente 2 x % participación+…+CTn Componente 2 x % participación)

Para que la propuesta sea declarada **HÁBIL** en la Capacidad Financiera el proponente deberá cumplir con todos indicadores solicitados.

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

- Rentabilidad del Patrimonio

FORMULA ROE = Utilidad Operacional / Patrimonio

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU verificará el índice de liquidez definidos en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados menores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(RP1 Componente 1 x % participación + RP2 Componente 1 x % participación + ⋯ + RPn Componente 1 x % participación) / (RP1 Componente 2 x % participación + RP2 Componente 2 x % participación + ⋯ + RPn Componente 2 x % participación)

Rentabilidad del Activo

FORMULA ROA = Utilidad Operacional / Activo Total

De acuerdo con el Certificado de Inscripción y Clasificación del proponente expedido por la Cámara de Comercio con la información financiera a 31 de diciembre del último año disponible, el FDLRUU verificará el índice de liquidez definidos en la **Tabla 14 Indicadores Financieros del Proceso**, resultados menores inhabilitan al proponente.

Para el caso de Consorcios y Uniones Temporales, el procedimiento para su cálculo se basará en el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la figura asociativa, así:

(RAct1 Componente 1 x % participación + RAct2 Componente 1 x % participación + ⋯ + RActn Componente 1 x % participación) / (RAct1 Componente 2 x % participación + RAct2 Componente 2 x % participación + ⋯ + RActn Componente 2 x % participación)

Para que la propuesta sea declarada **HÁBIL** en la Capacidad Financiera el proponente deberá cumplir con todos indicadores solicitados.

9. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

Teniendo en cuenta el objeto del proceso, y las características aquí analizadas se concluye que el presente proceso tendrá las siguientes características:

Modalidad de Contratación	Licitación Pública	☐	Teniendo en cuenta el objeto del proceso y el valor a contratar se determina que la modalidad proyectada es jurídica, económica y técnicamente viable.
	Licitación Pública (obra)	☐	
	Menor Cuantía	☒	
	Subasta Inversa	☐	
	Bolsa de productos	☐	
	Concurso de Méritos Abierto	☐	
	Concurso de Méritos Prec.	☐	

	Mínima Cuantía	☐					
	Contratación Directa	☐					
	Acuerdo Marco	☐					
	Convenio/ Contrato Inter.	☐					
Precios de referencia	Valor del presupuesto $416.376.644		Valor del Contrato				
			Presupuesto	☒	Oferta Selec.	☐	
Plazo de Ejecución			Meses	4	Días		
Limitación a MiPymes			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Habilitantes en favor de MiPymes			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Habilitantes en favor de emprendimientos y empresas de mujeres			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Habilitantes en favor de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad.			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Ponderables para MiPymes			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Ponderables para emprendimientos y empresas de mujeres			Si	☒	No	☐	
Diferenciales Ponderables para emprendimientos y empresas de personas con discapacidad			Si	☒	No	☐	
Vinculación de mujeres Decreto Distrital No. 643 de 2025			Si	☒	No	☐	
Fomento a población vulnerable			Si	☒	No	☐	
Criterios sociales y ambientales.			Si	☒	No	☐	
Aplican de acuerdos comerciales			Si	☒	No	☐	

Elaboró Aspectos técnicos: Hader Rodriguez Rivera – Contratista FDLRUU
Elaboró Aspectos técnicos: Laura Vanegas Angel – Contratista FDLRUU
Elaboró Aspectos económicos y financieros: Luis Camilo Castiblanco Sarmiento – CPS 432 de 2026
Revisó: