**ANÁLISIS DEL SECTOR DEL PROCESO CONTRACTUAL PARA *CONTRATAR EL MANTENIMIENTO INTEGRAL Y/O REPARACIONES LOCATIVAS DE LOS PREDIOS Y DEL MOBILIARIO DISTRITAL ADMINISTRADO DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR EL DADEP, DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES PARTICULARES DE CADA BIEN.***

## INTRODUCCIÓN

El artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, establece el deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizaciones, técnica y de análisis de riesgo. Además, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2. del mencionado decreto, la Entidad adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente.

El análisis del sector cubre cuatro áreas:

1. Aspectos generales.
2. Estudio de la oferta.
3. Estudio de la demanda.
4. Análisis financiero del sector.

## JUSTIFICACIÓN

La Defensoría del Espacio Público es una entidad creada mediante el Acuerdo 18 de 1999, como un Departamento Administrativo de la Administración Central de Bogotá, con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una óptima administración de su patrimonio inmobiliario y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute común y la participación comunitaria.

En este marco, la Dirección de la entidad tiene a su cargo el cumplimiento de las funciones establecidas en el Decreto Distrital 478 de 2022, particularmente las contenidas en su artículo 2, entre las cuales se destaca: **“Establecer lineamientos para formular las políticas, planes, programas y proyectos para la administración y aprovechamiento de las zonas de cesión y de los bienes inmuebles del sector central del Distrito y dirigir las acciones para su cumplimiento y aplicación, conforme con la normativa vigente”**.

Así mismo, dentro de las funciones atribuidas a la **Subdirección de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público en el artículo 10 del Decreto 478 de 2022**, se encuentran, entre otras: (i) Diseñar, formular y ejecutar políticas, planes, programas y proyectos relacionados con la gestión de los bienes fiscales y de uso público, para la administración, defensa, recuperación y sostenibilidad del patrimonio inmobiliario distrital; (iv) Gestionar las acciones necesarias para administrar los bienes fiscales y de uso público de propiedad del Distrito a cargo de la entidad, directamente o a través de terceros; (xvi) Realizar acciones de seguimiento y control administrativo a los bienes fiscales y de uso público administrados por el DADEP; y (xviii)

Tramitar la proyección y/o acompañamiento en la contratación de bienes y servicios necesarios para la administración directa de los bienes a cargo de la entidad.

Por su parte, el **Decreto Distrital 315 de 2024**, "Por medio del cual se reglamenta la administración y el aprovechamiento económico del espacio público en el Distrito Capital", en su artículo 12 determina las entidades administradoras y los elementos del espacio público que cada una tiene a su cargo, disponiendo que el DADEP es responsable de los predios con nivel de uso Salón Comunal, predios fiscales, zonas comunales y otros inmuebles de su inventario.

De igual manera, el **Acuerdo Distrital 927 de 2024**, que adopta el Plan Distrital de Desarrollo 2024–2027 "Bogotá Camina Segura", en su artículo 188 establece que la Administración Distrital, la Secretaría de Gobierno, el DADEP, el IDU y las Alcaldías Locales implementarán intervenciones para la recuperación y el aprovechamiento económico del espacio público debajo de los puentes vehiculares, con el fin de transformarlos en espacios destinados a la cultura, la seguridad, la convivencia ciudadana y al comercio.

Actualmente, el DADEP tiene dentro del universo de bienes que administra directa o indirectamente un total de ciento treinta y cuatro (134) predios que hacen parte del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital, entre los cuales se incluyen predios de interés cultural y espacios públicos localizados bajo puentes vehiculares, los cuales, por sus condiciones particulares, demandan intervenciones permanentes de mantenimiento locativo, preventivo y correctivo que permitan preservar sus características físicas, arquitectónicas y operacionales, garantizando su uso seguro por parte de la ciudadanía y entidades públicas.

Es importante señalar que la cantidad de predios bajo la administración y competencia del DADEP no es estática, sino que puede variar en razón de la misionalidad de la Entidad. Esto ocurre porque, en desarrollo de sus funciones, el DADEP puede:

- Incorporar nuevos predios al inventario distrital, ya sea por transferencia, adquisición o procesos de gestión inmobiliaria.
- Recuperar inmuebles mediante acciones de defensa judicial y administrativa del espacio público y del patrimonio inmobiliario distrital, lo que implica sumar bienes a su administración.
- Recibir o entregar predios en el marco de convenios, actos administrativos, procesos de reasignación institucional o decisiones judiciales.

Por lo anterior, el número de inmuebles administrados directamente o bajo responsabilidad de la Entidad puede incrementarse o disminuir en el tiempo, lo cual refuerza la necesidad de contar con un contrato de mantenimiento locativo y correctivo flexible, que permita dar respuesta inmediata a las condiciones técnicas y operativas de los bienes de competencia del DADEP, incluyendo predios ordinarios, bienes de interés cultural y espacios ubicados bajo puentes.

En este sentido, es deber del DADEP ejercer acciones que mitiguen el deterioro físico de los lotes, construcciones y bienes de especial valor cultural, así como de los espacios bajo puente, los cuales requieren atención prioritaria no solo para preservar el patrimonio

inmobiliario y cultural de la ciudad, sino también para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 188 del PDD 2024–2027, alineando la gestión institucional con las metas de recuperación urbana, apropiación comunitaria y fortalecimiento de la seguridad ciudadana.

Para cumplir este mandato se hace necesario un contrato de mantenimiento locativo y de obra que permita realizar las actividades técnicas y reparaciones requeridas, tales como:

**Mantenimiento locativo (pequeñas reparaciones y acabados)**
Son intervenciones menores que buscan conservar la funcionalidad y presentación de los espacios.

- **Tratamiento de humedades**: sellado, impermeabilización y reparación de filtraciones en muros, pisos y cielorrasos.
- **Resane, estuco y pintura**: recuperación estética de superficies deterioradas por uso o humedad.
- **Reparación de pisos**: nivelación, reposición de baldosas, pulido o resane de concreto.
- **Mantenimiento de ventanería y carpintería**: arreglo de puertas, ventanas y cerraduras para seguridad y confort.
- **Adecuación de cerramientos**: reparación de mallas, rejas o puertas de acceso en predios públicos.

**Mantenimiento correctivo (cuando ya existe un daño o falla)**
Acciones para restaurar el funcionamiento de instalaciones y estructuras.

- **Reparación de redes hidrosanitarias y eléctricas**: arreglo de tuberías, cableado, conexiones y accesorios dañados.
- **Reposición de artefactos sanitarios y eléctricos**: sustitución de elementos obsoletos o en mal estado.
- **Reparación de elementos estructurales**: intervención en columnas, vigas, cubiertas o pasamanos con problemas de seguridad.
- **Mantenimiento de mobiliario urbano**: arreglo de bancas, canecas, luminarias o juegos infantiles deteriorados.
- **Acciones de estabilización de taludes**: control de desplazamientos y deslizamientos que ponen en riesgo la infraestructura.

**Mantenimiento preventivo (para evitar deterioro futuro)**
Se orienta a anticipar fallas, prolongar la vida útil de los bienes y garantizar seguridad.

- **Limpieza y desinfección periódica** en predios ordinarios y espacios bajo puente.
- **Corte de césped, poda y jardinería**: mantenimiento de zonas verdes, incluyendo control de plagas y reforestación menor.
- **Limpieza de canales y drenajes pluviales**: prevención de encharcamientos e inundaciones.
- **Revisión de instalaciones contra incendio**: verificación de extintores, gabinetes y sistemas de alarma.
- **Revisión y mantenimiento de sistemas eléctricos e hidrosanitarios**: inspección de tableros, bombas, tanques y desagües para detectar fallas tempranas.

**Conservación patrimonial (predios de valor cultural e histórico)**
Son intervenciones especializadas para proteger inmuebles declarados de interés cultural.

- **Restauración de elementos arquitectónicos**: recuperación de fachadas, cornisas, pisos originales y carpinterías históricas.
- **Conservación estructural**: consolidación de muros y cubiertas sin alterar el valor patrimonial.
- **Limpieza y protección de superficies patrimoniales**: técnicas especializadas que evitan la pérdida de materiales originales.
- **Intervenciones autorizadas por IDPC/Ministerio de Cultura**: asegurando que cada acción cumpla con la normativa de conservación.

Para las actividades de corte de césped y mantenimiento de zonas verdes, los precios unitarios de referencia se determinaron mediante las tres cotizaciones del estudio de mercado, considerando las especificaciones y unidades de medida establecidas para los respectivos ítems. Las tarifas aplicables al servicio público de aseo no se adoptan automáticamente como precios obligatorios de estas actividades de obra.

Estas acciones resultan esenciales para garantizar la funcionalidad, seguridad, sostenibilidad y preservación integral de los predios bajo administración del DADEP, en concordancia con la misión institucional de defender y administrar el espacio público y el patrimonio inmobiliario distrital. La ejecución oportuna de labores de mantenimiento locativo, preventivo y correctivo permite mitigar el deterioro físico de las construcciones y lotes, conservar sus condiciones operativas, proteger su valor patrimonial y asegurar que puedan destinarse al uso, disfrute y servicio de la ciudadanía y de las entidades públicas que ejercen su misionalidad en ellos.

De igual manera, el mantenimiento continuo de estos bienes evita que se generen riesgos para la seguridad de las personas, propicia entornos urbanos adecuados y contribuye a la sostenibilidad del espacio público, incluyendo predios de interés cultural y espacios estratégicos como los ubicados bajo puentes vehiculares. En este sentido, estas acciones no solo representan una obligación legal y administrativa del DADEP, sino que constituyen una inversión preventiva en la protección del patrimonio inmobiliario distrital y en la calidad de vida de la comunidad.

## 1. ASPECTOS GENERALES

De acuerdo con la clasificación general explicada por la Red Cultural del Banco de la República, las actividades económicas se agrupan en los sectores primario, secundario y terciario. Esta distinción permite identificar las características de los procesos productivos y las relaciones entre la producción de bienes, la construcción, el comercio y los servicios. Para el estudio del mercado objeto de contratación, esta aproximación debe complementarse con la clasificación específica de las actividades efectivamente requeridas.[1]

Las actividades de reparación, remodelación y adecuación de inmuebles se ubican en la sección F,

[1] Banco de la República, Red Cultural. Sectores económicos

Construcción, de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas. Esta sección comprende obras nuevas, reparaciones, ampliaciones y reformas e incluye las actividades especializadas de instalaciones, terminación y acabados. La clasificación del mantenimiento de mobiliario y de las actividades de limpieza debe establecerse según su naturaleza y alcance. Adicionalmente, mediante la Resolución 0992 del 6 de agosto de 2026, el DANE oficializó la CIIU Revisión 5 Adaptada para Colombia y estableció un plazo máximo de implementación de dos años para las entidades obligadas. La utilización de información estadística debe conservar la clasificación con la cual fue producida cada serie. [23]

Desde la perspectiva macroeconómica, el último resultado trimestral del Producto Interno Bruto publicado por el DANE al 22 de octubre de 2026 corresponde al segundo trimestre del año, con cifras preliminares. En ese período, el PIB nacional creció 3,5 % frente al mismo trimestre de 2025, y en el primer semestre acumuló un crecimiento de 2,9 % respecto de enero-junio del año anterior. Estos resultados corresponden a abril-junio y al primer semestre, respectivamente; el PIB del tercer trimestre de 2026 aún no se encontraba publicado a la fecha de actualización.[4]

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de la construcción aumentó 2,2 % anual. Por componentes, las edificaciones residenciales y no residenciales disminuyeron 3,2 %, las obras de ingeniería civil crecieron 17,1 % y las actividades especializadas para la construcción se redujeron 2,2 %. En el acumulado del primer semestre, la construcción registró una variación de -1,5 %. Estas cifras muestran diferencias entre las ramas del sector y, por su nivel de agregación, no permiten establecer por sí solas la evolución específica de la demanda de mantenimiento y reparaciones locativas. [4]
En materia de precios, el DANE informó que en septiembre de 2026 el Índice de Precios al Consumidor registró una variación mensual de 0,37 %, una variación acumulada entre enero y septiembre de 5,74 % y una variación anual de 6,29 %. La medición anual compara septiembre de 2026 con septiembre de 2025. Este indicador caracteriza el entorno general de precios y debe diferenciarse de los índices específicos de costos de la construcción. [5]

En cuanto a las condiciones financieras, el Banco de la República decidió el 30 de septiembre de 2026 aumentar su tasa de interés de política monetaria en 25 puntos básicos, hasta 12,25 %, con aplicación desde el 1 de octubre de 2026. En el análisis del proceso contractual, este nivel de la tasa constituye una referencia para examinar las condiciones de financiación y las necesidades de capital de trabajo de los posibles contratistas. Su efecto concreto debe valorarse frente a la forma de pago y las condiciones de ejecución previstas. [6]

Respecto de los costos sectoriales, el último Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones disponible al 22 de octubre de 2026 corresponde a agosto, publicado por el DANE el 30 de septiembre. El ICOCED total nacional aumentó 0,06 % mensual, 7,08 % en lo corrido del año y 6,90 % anual. En la comparación agosto de 2026-agosto de 2025, el grupo de mano de obra creció 14,12 %, los servicios generales de la construcción 8,31 % y los materiales 1,65 %. Estas variaciones muestran una mayor presión en los costos laborales que en los materiales y constituyen una referencia sectorial, cuyo efecto sobre el presupuesto depende de la composición de cada actividad.[7]

[2] DANE. Resolución 0992 del 6 de agosto de 2026. Artículos 1 a 4 y 6.
[3] DANE. CIIU Revisión 5 A.C. 2026. Sección F y división 43, páginas 407 a 420
[4] DANE. PIB segundo trimestre de 2026, boletín del 18 de agosto de 2026. Cifras preliminares; tabla 6, página 14.
[5] DANE. IPC septiembre de 2026. Boletín del 7 de octubre de 2026
[6] Banco de la República. Decisión de política monetaria del 30 de septiembre de 2026 y tasa aplicable desde el 1 de octubre
[7] DANE. ICOCED agosto de 2026. Boletín del 30 de septiembre de 2026, páginas 1, 10, 11 y 14.

Para el proceso de mantenimiento integral y reparaciones locativas de los predios y del mobiliario distrital administrado directa o indirectamente por el DADEP, la lectura de estos resultados aconseja sustentar los precios unitarios en las condiciones de cada bien, las cantidades de obra, los rendimientos de mano de obra, los materiales, los equipos y las condiciones de acceso y ejecución. El presupuesto debe contrastarse con cotizaciones y otras fuentes comparables del mercado de Bogotá. Los indicadores macroeconómicos y sectoriales aportan contexto para analizar los costos y riesgos del proceso; cualquier actualización de precios requiere justificar su relación con los componentes efectivamente contratados.

**Encuesta mensual de servicios (EMS) Agosto de 2026** [6]

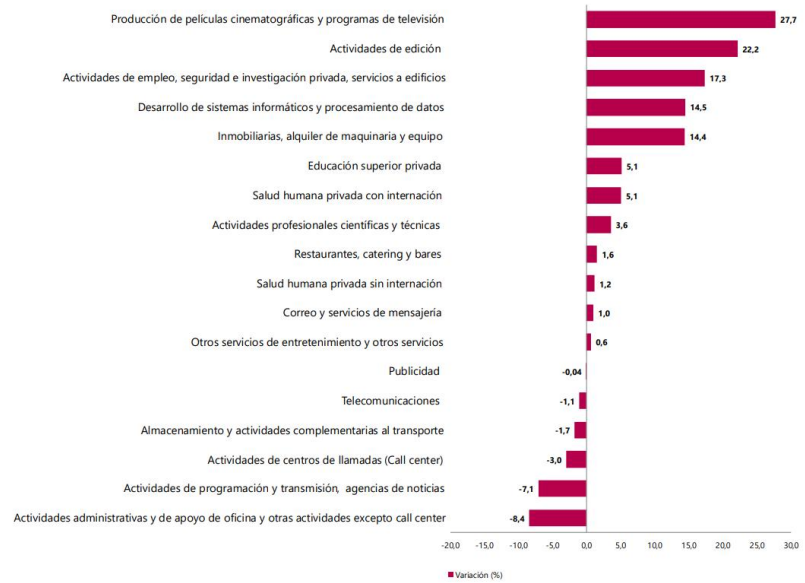
La Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del DANE confirmó que **12 de los 18 subsectores** de servicios reportaron variaciones positivas en los ingresos nominales con respecto a agosto de 2025, mientras que 15 de los 18 subsectores registraron variaciones negativas en el personal ocupado total. Uno de los subsectores que registró decrecimientos fue el de *Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades*, en el que registraron una disminución de 8,4% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un descenso de 17,9% y los salarios registraron un crecimiento de 21,7%, en comparación con agosto de 2025.

Como ejemplo de comportamiento positivo, en el subsector de Producción de películas cinematográficas y programas de televisión se registró un crecimiento de 27,7% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un incremento de 2,1% y los salarios registraron un aumento de 16,1%, en comparación con agosto de 2025

Este comportamiento muestra que, aunque la mayoría del sector servicios tiene una recuperación en ingresos, existe un grupo reducido de subsectores que enfrentan caídas importantes, lo que podría reflejar contracción en demanda o retos específicos como costos, regulación, competencia o cambios en el consumo. En particular, subsectores con vínculos menos directos con servicios esenciales parecen más vulnerables al deterioro.

Ilustración 1. Variación anual de los ingresos nominales y del personal ocupado total.

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Agosto (2026/2025)ᵖ**




**Fuente:** DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

**Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (agosto de 2026 frente a agosto de 2025)**

En materia de personal ocupado, quince (15) de los dieciocho (18) subsectores registraron variaciones negativas frente a agosto de 2025, de acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios del DANE. Esta evolución evidencia que el aumento de los ingresos nominales en varios subsectores no estuvo acompañado de una expansión generalizada del empleo.

Este comportamiento macro sugiere que el sector servicios, en general, está enfrentando un ambiente favorable para los ingresos (posible mejora en precios, aumento de demanda, recuperación económica), pero que existen restricciones para ampliar la planta de personal, lo cual puede deberse a costos laborales, incertidumbres, productividad, o uso de mecanismos que demandan menos personal (tecnología, subcontratación, etc.)

Ilustración 2 Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de Servicios. agosto 2026/2025P

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Agosto (2026/2025)P**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Ingresos nominales | Ingresos por servicios | Venta de Mercancías | Otros Ingresos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Variación (%) | Contribución (PP) | | |
| Sección | División | Descripción | | | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | -1,7 | -2,0 | 0,0 | 0,2 |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 1,0 | 3,2 | -0,0 | -2,2 |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | 1,6 | 1,5 | 0,6 | -0,5 |
| J | Divsión 58 | Actividades de edición | 22,2 | -4,1 | 0,5 | 25,8 |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | 27,7 | 6,1 | 16,8 | 4,9 |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | -7,1 | -11,1 | -0,1 | 4,1 |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | -1,1 | 2,2 | -2,6 | -0,6 |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 14,5 | 13,2 | 1,3 | -0,0 |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | 14,4 | 14,4 | -0,2 | 0,2 |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | 3,6 | 3,8 | -0,1 | -0,0 |
| M | Clase 7310 | Publicidad | -0,04 | -0,03 | -0,01 | -0,0 |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 17,3 | 17,4 | 0,0 | -0,1 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | -3,0 | -3,0 | 0,0 | -0,0 |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center | -8,4 | -7,9 | 0,0 | -0,5 |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | 5,1 | 5,3 | 0,0 | -0,1 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 5,1 | 5,2 | -0,1 | -0,0 |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 1,2 | 1,1 | 0,3 | -0,2 |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | 0,6 | -1,2 | 0,8 | 1,1 |

**Fuente:** DANE, EMS.
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

## Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (Agosto 2026 / agosto 2025)

El informe del DANE correspondiente a agosto de 2026 sobre la variación anual del personal ocupado total y su contribución por tipo de contratación en el sector servicios evidencia que solo tres de los dieciocho subsectores analizados registraron crecimiento en el empleo frente al mismo mes

del año anterior, reflejando un escenario de débil dinámica laboral en este sector. El análisis muestra que la mayor parte de la recuperación del empleo provino de modalidades flexibles de contratación, como el personal temporal directo o contratado mediante agencias de empleo, mientras que el personal permanente presentó una disminución, lo que sugiere una mayor cautela de las empresas para asumir cargas laborales estables. Esta tendencia señala que, aunque algunos subsectores logran mantener la demanda de trabajadores, el mercado laboral de servicios se caracteriza por una creciente precarización y menor estabilidad, al privilegiar esquemas de contratación temporal que responden a la necesidad de flexibilidad empresarial, pero que al mismo tiempo limitan la generación de empleo de calidad y sostenido en el tiempo.

Ilustración 3 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios. Agosto 2026/ 2025[P]

**Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Agosto (2026/2025)[P]**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. | | | Personal ocupado total* | Permanente | Temporal directo | Agencias | Misión** Hora cátedra*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sección | División | Descripción | Variación (%) | Contribución (PP) | | | |
| H | División 52 | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte | 1,1 | 1,9 | -2,8 | 2,0 | |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | -8,8 | -0,3 | -2,5 | -6,0 | |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | -1,4 | -0,3 | -1,3 | 0,2 | |
| J | División 58 | Actividades de edición | -14,1 | -8,9 | -3,1 | -2,2 | |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | 2,1 | 0,1 | 0,1 | 1,8 | |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | -2,2 | -1,8 | 0,6 | -1,0 | |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | -11,4 | -8,2 | -1,0 | -2,2 | |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 0,7 | 2,2 | -1,1 | -0,3 | |
| LN | Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | -1,8 | 0,1 | -0,4 | -1,5 | |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | -3,1 | -0,3 | -2,3 | -0,4 | |
| M | Clase 7310 | Publicidad | -6,9 | -1,5 | -6,2 | 0,8 | |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | -2,4 | 0,0 | -0,3 | 0,2 | -2,4 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | -12,3 | -9,6 | -2,7 | 0,0 | |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center | -17,9 | -5,0 | -11,5 | -1,5 | |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | -1,7 | -0,1 | -1,2 | -0,1 | -0,3 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | -0,02 | 1,1 | -0,3 | -0,8 | |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | -0,9 | -1,1 | 0,8 | -0,6 | |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | -1,1 | -0,6 | -0,5 | 0,0 | |

**Fuente:** DANE, EMS.
[P] Cifra provisional

**Análisis del sector de la construcción.**

El sector de la construcción presenta un comportamiento diferenciado entre la evolución de sus pequeñas unidades económicas, el empleo y los ingresos. Según los resultados preliminares de la **Encuesta de Micronegocios —EMICRON— del DANE**, publicados en agosto de 2026, durante el **segundo trimestre de 2026** la cantidad de micronegocios dedicados a la construcción **disminuyó 8,4 %**, mientras que su **personal ocupado se redujo 6,9 %**, respecto del mismo trimestre de 2025. Estos resultados corresponden a la cobertura de **24 ciudades principales y sus áreas metropolitanas**, por lo que deben interpretarse dentro de ese ámbito geográfico.

Por su parte, los **ingresos nominales de los micronegocios de construcción aumentaron 13,3 %** en el segundo trimestre de 2026 frente al mismo período de 2025. Se observa, por tanto, un incremento de los ingresos agregados acompañado de una reducción en la cantidad de unidades económicas y en su personal ocupado. Sin embargo, el crecimiento de los ingresos nominales no permite concluir, por sí solo, que haya aumentado la rentabilidad, pues esta depende también de los costos, los gastos y el comportamiento de los precios. Tampoco estas variaciones bastan para establecer cambios en la formalidad o calidad del empleo.

En materia de costos, el **Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones —ICOCED— del DANE** registró en **agosto de 2026 una variación anual de 6,90 % frente a agosto de 2025**. En esa misma comparación, el grupo de **mano de obra aumentó 14,12 %**, los **servicios generales de la construcción 8,31 %** y los **materiales 1,65 %**. La variación mensual del índice total fue de **0,06 % respecto de julio de 2026**. Estos resultados muestran que el incremento de los costos laborales superó al de los materiales durante los doce meses analizados. Su incidencia en cada intervención depende de la participación de esos componentes en el respectivo precio unitario.

**Perspectivas de la economía colombiana, 2026–2027**

Para **2026**, la economía colombiana mantiene una perspectiva de crecimiento moderado, apoyada en el consumo de los hogares, el gasto público y algunos componentes de la inversión, especialmente maquinaria y equipo. En su **Informe de Política Monetaria de julio de 2026, publicado el 4 de agosto**, el equipo técnico del **Banco de la República proyectó un crecimiento del PIB de 2,5 % para 2026**. Esta estimación corresponde al año completo y debe distinguirse del crecimiento de **2,9 % observado durante el primer semestre**, reportado por el DANE. Las perspectivas siguen sujetas a riesgos relacionados con las condiciones financieras, la política fiscal y el entorno internacional.

En materia de inflación, las cifras recientes evidencian presiones persistentes sobre los precios. Según el **DANE**, en **septiembre de 2026 la inflación anual fue de 6,29 %**, frente al **5,18 % registrado en septiembre de 2025**, mientras que la variación acumulada entre enero y septiembre alcanzó **5,74 %**. Estos resultados mantienen la inflación por encima de la **meta del 3 %**. En el escenario central del informe de julio, el equipo técnico del Banco de la República proyectó una inflación de **6,9 % para diciembre de 2026** y de **4,3 % para diciembre de 2027**, con una convergencia gradual y sujeta a incertidumbre.

En este contexto, el **Banco de la República mantiene una postura monetaria restrictiva**. En su decisión del **30 de septiembre de 2026**, la Junta Directiva aumentó la tasa de interés de política monetaria en **25 puntos básicos, hasta 12,25 %**, nivel aplicable desde el **1 de octubre de 2026**. Las decisiones posteriores dependerán de la evolución de la inflación, la actividad económica y los riesgos identificados. Este entorno puede incidir en el costo del crédito, la financiación de la inversión y las necesidades de capital de trabajo de las empresas.

En el frente laboral, el último resultado mensual disponible del **DANE**, correspondiente a **agosto de 2026**, situó la **tasa de desocupación nacional en 9,4 %**, frente al **8,6 % de agosto de 2025**, lo que representa un aumento de **0,8 puntos porcentuales**. Este resultado señala un deterioro interanual del indicador para ese mes. La evaluación del mercado laboral debe considerar, además, las diferencias territoriales, la participación laboral y las condiciones de ocupación, pues la tasa de desocupación no describe por sí sola la calidad del empleo.

En la cuenta externa, el **Banco de la República** estimó que durante el **primer semestre de 2026** Colombia registró un **déficit en cuenta corriente de USD 5.981 millones, equivalente al 2,3 % del PIB semestral**. Para el **segundo trimestre**, el déficit fue de **USD 4.702 millones, correspondiente al 3,5 % del PIB trimestral**. El deterioro semestral frente a 2025 se explicó por la ampliación del déficit comercial de bienes y servicios y los mayores egresos netos de renta de los factores, compensados parcialmente por mayores transferencias corrientes. Estos resultados mantienen la necesidad de financiación externa y la exposición a cambios en las condiciones financieras internacionales.

Finalmente, la situación fiscal continúa siendo un factor relevante para las perspectivas económicas. En su intervención ante el Congreso del **13 de octubre de 2026**, el Banco de la República señaló que el alcance del ajuste de las finanzas públicas será determinante para el entorno macroeconómico. Asimismo, su informe de política monetaria identifica riesgos asociados con los niveles de déficit y endeudamiento, que pueden afectar la prima de riesgo y las condiciones de financiación. Por ello, las perspectivas de inversión deben examinarse considerando la evolución del gasto público, el costo del crédito y las condiciones de ejecución de los proyectos, evitando asumir una recuperación uniforme entre sectores.

## Inflación

Según el DANE, en enero de 2026 la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue de **1,18 %**, respecto de diciembre de 2025. Las divisiones con mayores incrementos fueron **restaurantes y hoteles (2,94 %)** y **transporte (2,14 %)**. Por su contribución al resultado total, las principales presiones provinieron de restaurantes y hoteles y de alimentos y bebidas no alcohólicas.

En lo corrido de 2026, la inflación acumulada a enero fue de **1,18 %**. Al tratarse del primer mes del año, esta variación coincide con la mensual y mide el incremento de precios frente a diciembre de 2025.

En términos anuales, la inflación alcanzó **5,35 %**, frente al **5,22 % registrado en enero de 2025**, lo que representa un aumento de **0,13 puntos porcentuales**. Las mayores variaciones correspondieron a **restaurantes y hoteles (9,01 %)** y **bebidas alcohólicas y tabaco (7,58 %)**; la menor se presentó en **información y comunicación (1,48 %)**. Por tanto, esta comparación evidencia un incremento de la inflación anual al inicio de 2026.

En lo corrido de 2026, con corte a enero, la inflación acumulada alcanzó **1,18 %**, coincidente con la variación mensual por tratarse del primer mes del año. Los mayores incrementos se registraron en **restaurantes y hoteles (2,94 %), transporte (2,14 %), bebidas alcohólicas y tabaco (1,79 %), alimentos y bebidas no alcohólicas (1,66 %), muebles, artículos para el hogar y para su conservación ordinaria (1,50 %) y salud (1,21 %)**, todos superiores al promedio nacional. Educación registró una variación de **0,00 %** e información y comunicación de **0,06 %**.

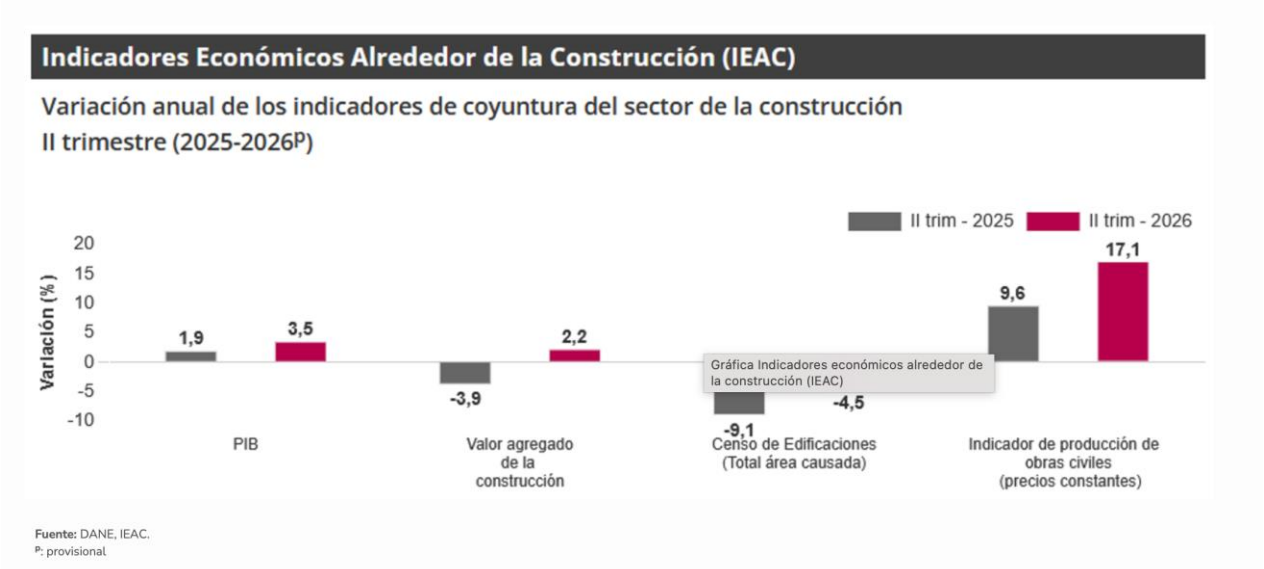
En términos anuales, la inflación a enero de 2026 se ubicó en **5,35 %**, frente al **5,22 % de enero de 2025**, con un incremento de **0,13 puntos porcentuales**. Superaron el promedio nacional **restaurantes y hoteles (9,01 %), bebidas alcohólicas y tabaco (7,58 %), salud (7,38 %), educación (7,36 %) y transporte (5,79 %)**. Los menores incrementos correspondieron a **información y comunicación (1,48 %), prendas de vestir y calzado (2,45 %) y recreación y cultura (2,54 %)**.

Según los niveles de ingreso, la inflación anual fue de **5,13 % para los hogares pobres, 5,18 % para los vulnerables, 5,37 % para la clase media y 5,45 % para los de ingresos altos**. La diferencia entre los extremos fue de **0,32 puntos porcentuales**, lo que evidencia variaciones relativamente cercanas entre grupos, aunque ello no supone un impacto idéntico sobre su capacidad adquisitiva.

Estos resultados muestran que el inicio de 2026 presentó un aumento de la inflación anual frente al mismo mes del año anterior. El indicador continuó por encima de la **meta del 3 % establecida por el Banco de la República**. La evaluación de su trayectoria durante el resto de 2026 requiere incorporar las publicaciones posteriores del DANE y las proyecciones oficiales del Banco de la República.

## Análisis del sector de la Construcción[9].

## Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)




**Fuente:** DANE, IEAC.
P: provisional

En el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual, que se explica principalmente por el aumento del valor agregado de las obras civiles 17,1%. Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones disminuyó en 3,2% y las actividades especializadas decreció en 2,2%.

**i. Indicadores macroeconómicos**[8]

**i.i. Producto Interno Bruto (PIB)**

Durante el segundo trimestre de 2026 (abril–junio), el PIB, medido a precios constantes, creció **3,5 %** frente a igual período de 2025. El valor agregado del sector construcción aumentó **2,2 % anual**, impulsado principalmente por las obras civiles, cuyo crecimiento fue de **17,1 %**. Las edificaciones y las actividades especializadas de construcción registraron contracciones de **3,2 %** y **2,2 %**, respectivamente.

**i.ii. Empleo**

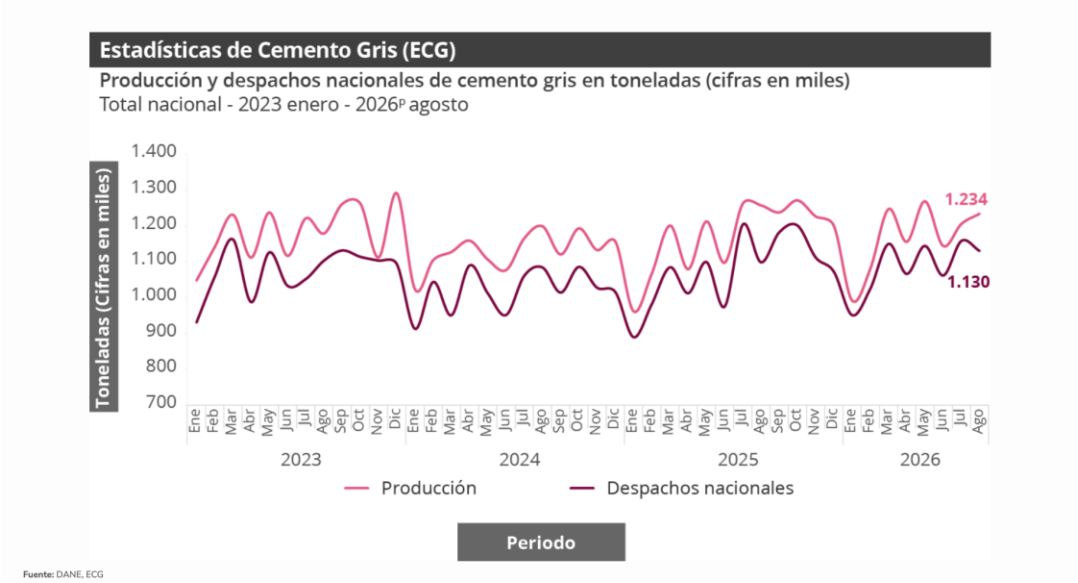
Para julio de 2026, se contabilizaron **24.547.000 personas ocupadas** en el país. La construcción concentró el **7,4 %** del total. En comparación con julio de 2025, la población ocupada nacional creció **2,4 %**, mientras que los ocupados en construcción aumentaron **9,3 %**.

En ese mes, la construcción empleó **1.823.000 personas**, de las cuales **749.000** se encontraban en las 13 ciudades y áreas metropolitanas, equivalentes al **41,1 %** de los ocupados del sector. En este conjunto urbano, el empleo en construcción disminuyó **2,9 % anual**, con **22.400 personas ocupadas menos** que en julio de 2025.

**i. Indicadores de oferta**[9]

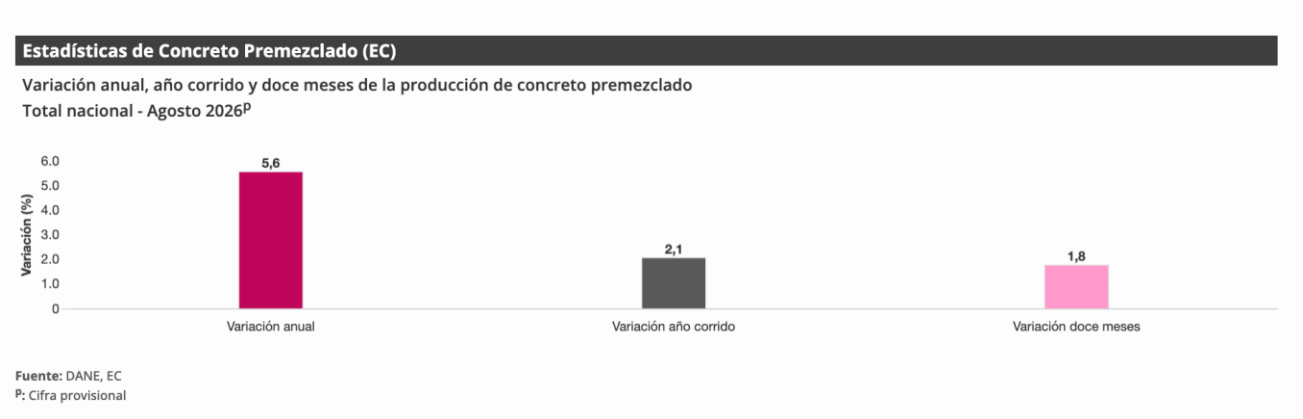
**ii.i. Producción de Cemento Gris**

[8] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2026.pdf
[9] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/estadisticas-de-cemento-gris



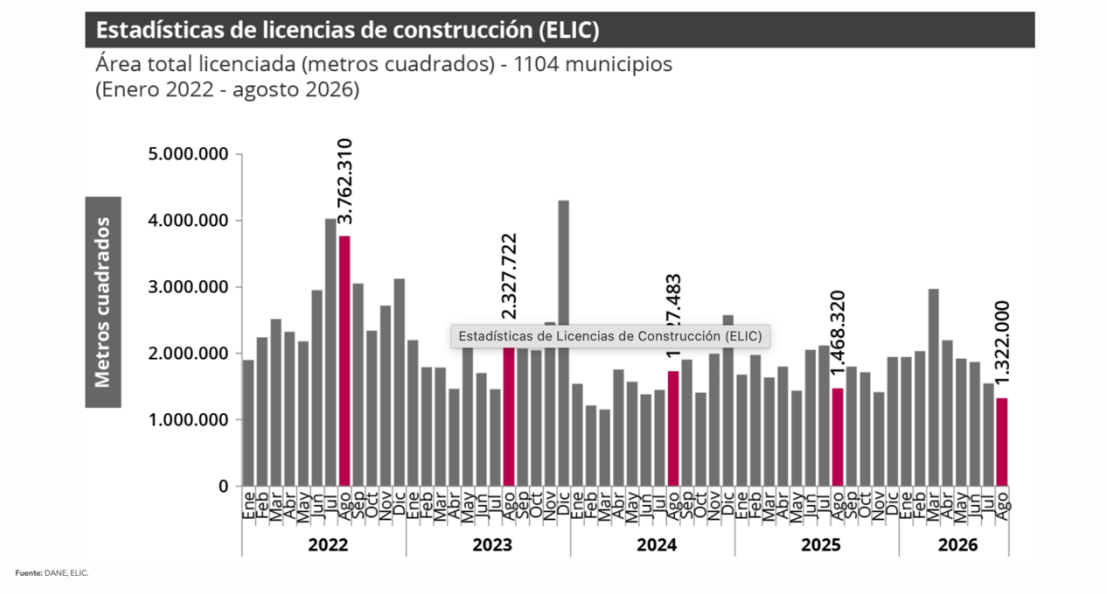

En el período enero – agosto 2026 la producción de cemento gris alcanzó los 9.326,8 miles de toneladas, presentando un aumento de 2,1% con relación al mismo periodo del año anterior. Los despachos al mercado nacional acumularon 8.685,5 miles de toneladas dando como resultado una variación positiva de 4,1% con respecto al periodo enero - agosto 2025.

### ii.ii Producción de Concreto Premezclado



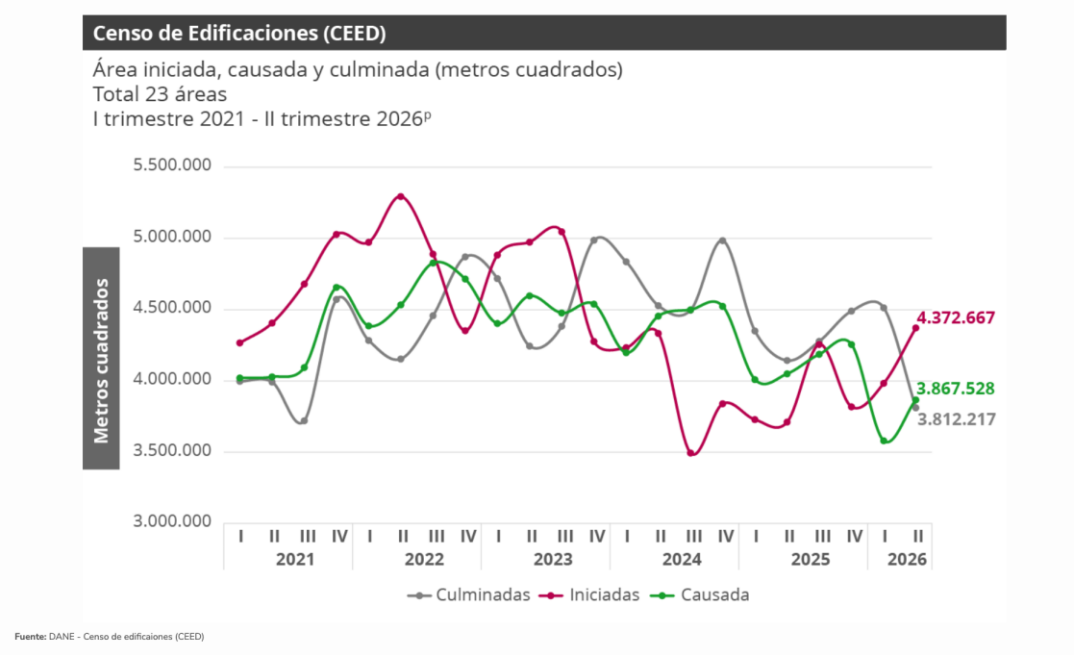

En lo corrido del año, la producción de concreto premezclado alcanzó los 5.007,3 miles de metros cúbicos, con una variación de 2,1% en comparación con lo registrado en el período enero – agosto de 2025, en el que se produjeron 4.906,7 miles de metros cúbicos.

### ii.iii Licencias de Construcción




En agosto de 2026 se licenciaron 1.322.000 m² para construcción, lo que representa una disminución de 146.320 m² frente a los 1.468.320 m² registrados en el mismo mes de 2025. En consecuencia, el área total licenciada presentó una variación anual de -10,0%. Este resultado se explica por el descenso tanto del área licenciada para vivienda (-10,9%) como del área aprobada para destinos no habitacionales (-6,9%).

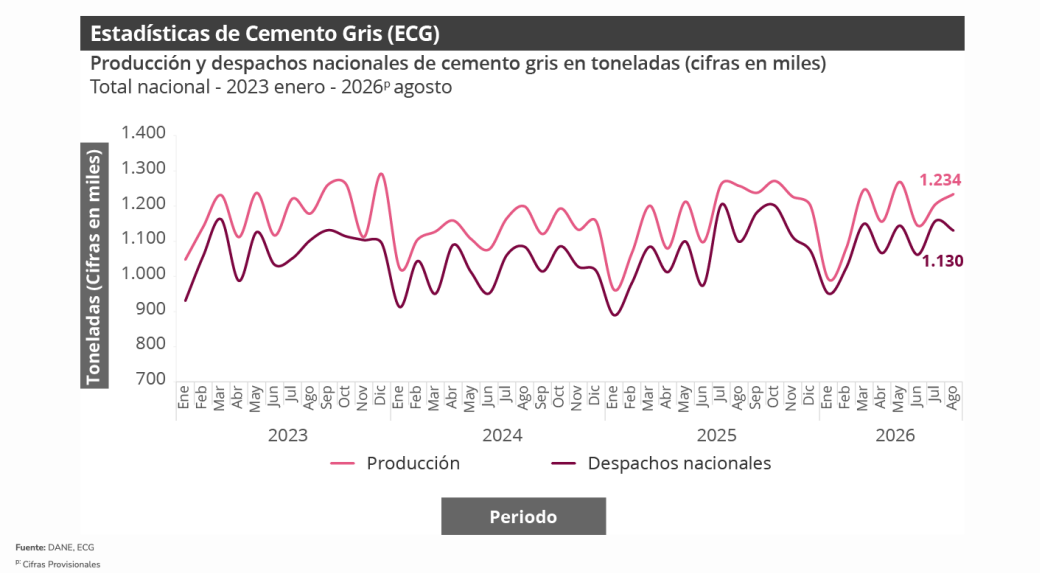
**ii.iv Censo de Edificaciones**




En el segundo trimestre de 2026, el área total causada presentó un decrecimiento de 4,5% frente al mismo período de 2025, pasando de 4.050.111m2 a 3.867.528m2. Los destinos residenciales restaron 7,8 puntos porcentuales, por el contrario, los destinos no residenciales sumaron 3,3 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.

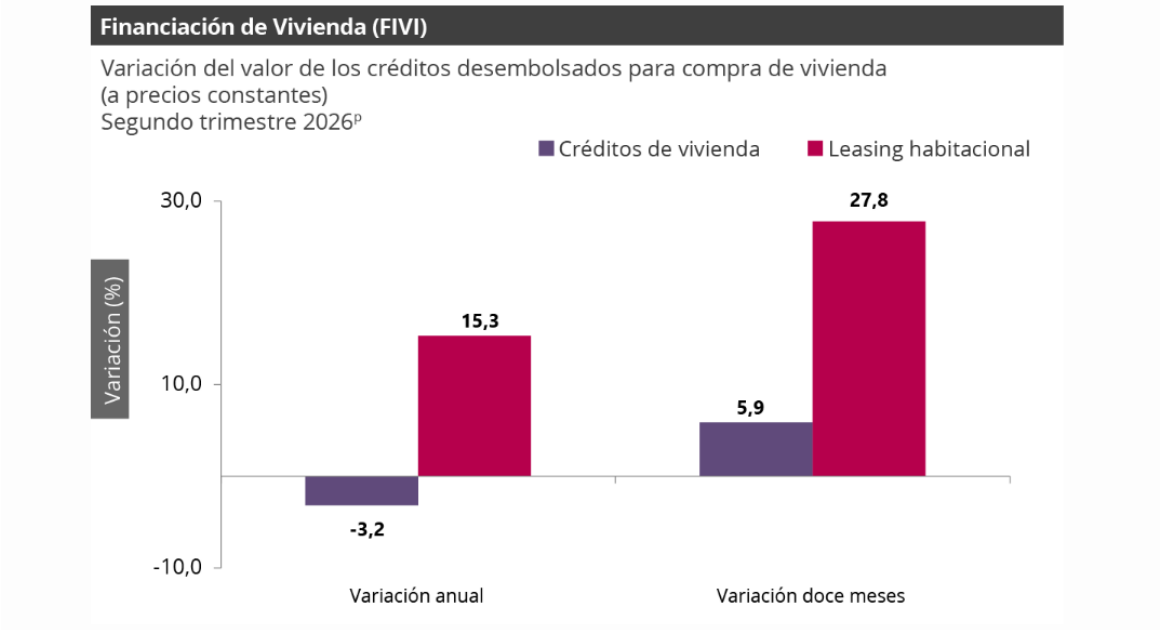
## ii. Indicadores de demanda

### ii.i Despachos de Cemento Gris




En agosto de 2026, la producción de cemento gris a nivel nacional fue de 1.233,9 miles de toneladas, lo que representó una variación de -1,9% con relación al mismo mes de 2025. En el mes de análisis se despacharon al mercado nacional 1.130,3 miles de toneladas de cemento gris, lo que significó un crecimiento del 2,9% frente a agosto de 2025.

### ii.ii Financiación de Vivienda

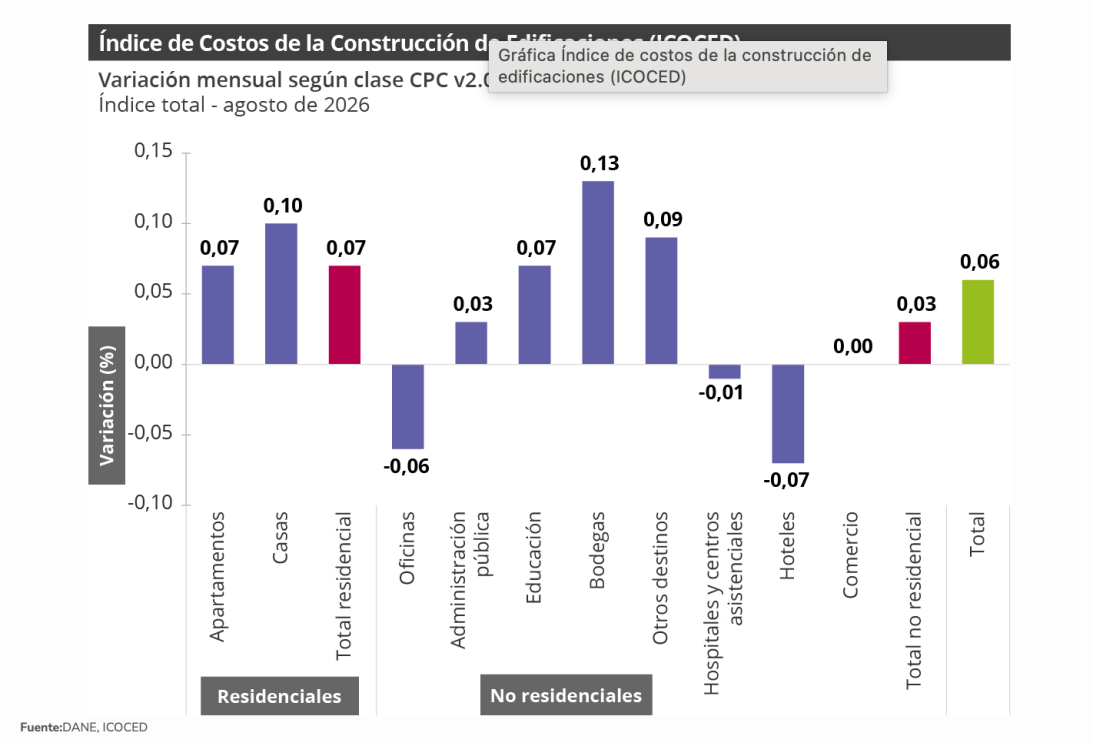


Durante el segundo trimestre de 2026, se desembolsaron $6.954.040 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales $5.566.234 millones fueron créditos de vivienda y $1.387.805 millones fueron leasing habitacional.

En el segundo trimestre de 2026, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021 (ICOCED Residencial) sumaron $2.848.833 millones, con una variación anual de 0,0%. Para créditos de vivienda se desembolsaron $2.280.296 millones de pesos, restando 2,6 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional se desembolsaron $568.537 millones de pesos.

## iii. PRECIOS Y COSTOS[10]

### iii.i Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones




El índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de

[10] Recuperado de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion - Fecha de consulta 22 de octubre de 2026

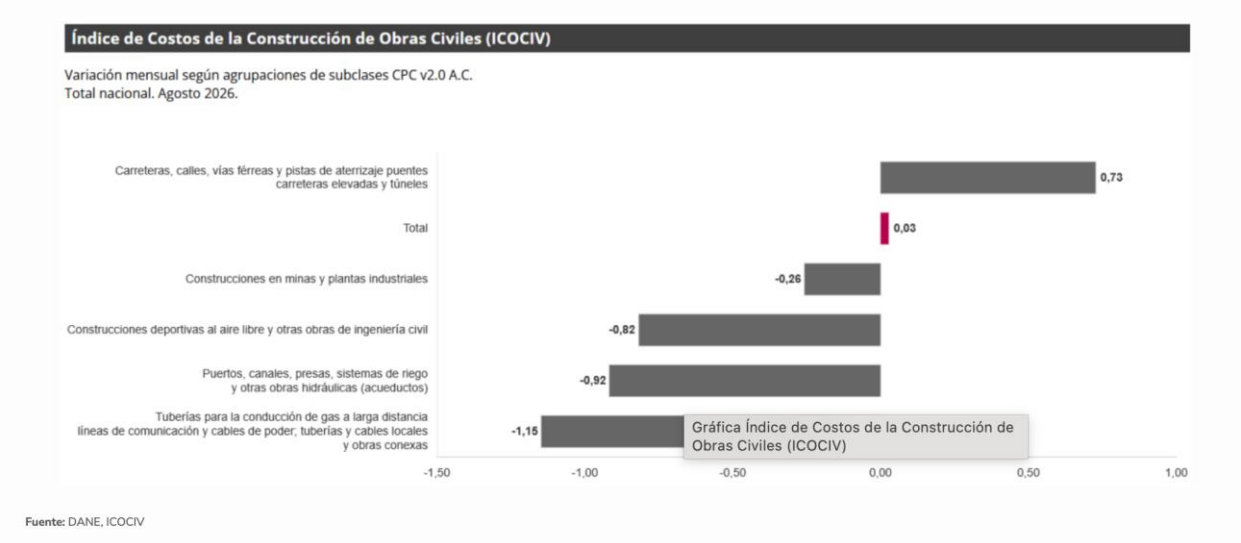
los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

En agosto de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 0,06%, en comparación con julio de 2026. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (0,07%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (0,03%).

Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,06%): Bodegas (0,13%), Casas (0,10%), Otros destinos (0,09%) y Apartamentos al igual que Educación (0,07% cada uno).

Por otra parte, los destinos: Administración pública (0,03%), Comercio (0,00%), Hospitales y centros asistenciales (-0,01%), Oficinas (-0,06%) y Hoteles (-0,07%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

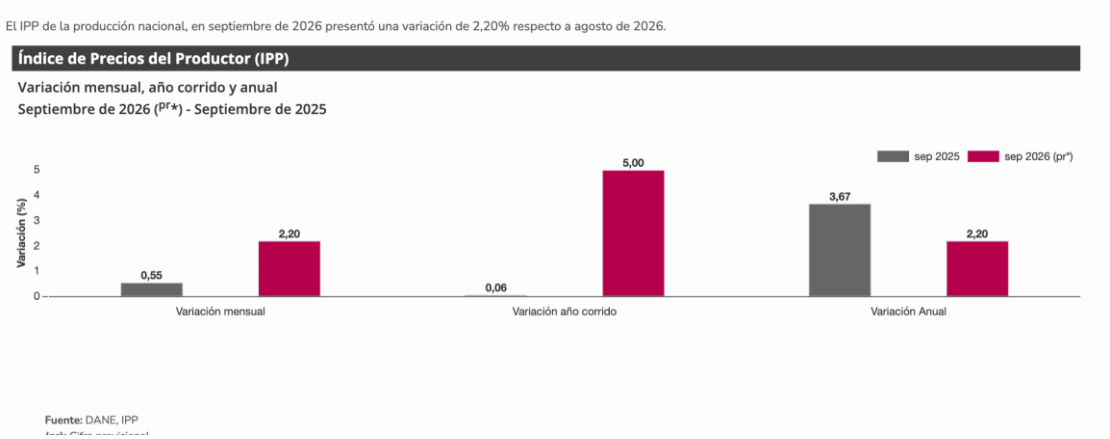
**iii.ii Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles**




En agosto de 2026, la variación mensual del ICOCIV fue 0,03%, en comparación con julio de 2026. Una de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, se ubicó por encima del promedio nacional (0,03%): Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,73%).

Por otra parte, las agrupaciones: Construcciones en minas y plantas industriales (-0,26%), Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (-0,82%), Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (-0,92%) y Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (-1,15%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

### iii.iii Índice de Precios del Productor




## Aspectos Técnicos

Para el desarrollo del objeto, el contratista deberá cumplir con las actividades relacionadas en el Anexo No 1 ANEXO TÉCNICO, dirigidas a la rehabilitación de los bienes fiscales y de uso público que conforman la propiedad inmobiliaria distrital; así como la provisión por parte del CONTRATISTA del personal exigido, los insumos, equipos y las herramientas necesarias para llevar a cabo en debida forma las obras indicadas por el DADEP, de acuerdo con la priorización indicada por la supervisión del contrato.

## 2. ESTUDIO DE LA OFERTA

### 2.1 Caracterización de la oferta y naturaleza del objeto

El mercado relevante corresponde a la ejecución de trabajos materiales de mantenimiento y reparación de inmuebles y a las prestaciones relacionadas con la conservación del mobiliario y de los espacios a cargo del DADEP. Su delimitación depende de la intervención concreta, del uso de cada bien, de su condición patrimonial y de la relación funcional entre las actividades. La administración distrital del bien identifica la competencia de gestión, pero no determina por sí sola un único subsector económico ni la aplicación de una matriz de experiencia.

Las obras materiales sobre inmuebles se encuadran en el contrato de obra previsto en el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, cualquiera que sea su forma de ejecución y pago. La reparación de muebles independientes, el suministro autónomo de equipos y las labores periódicas de aseo o jardinería requieren una calificación propia. Su incorporación al contrato de obra exige acreditar la relación con el proyecto, la conveniencia de su integración y su incidencia técnica y presupuestal, sin desdibujar la prestación principal.[11]

La oferta puede estructurarse mediante personas naturales o jurídicas con capacidad para ejecutar obras y oficios especializados y, en los términos legales, consorcios o uniones temporales. La integración de varios oficios demanda coordinación de frentes, personal, equipos y suministros. Los proveedores de acabados, instalaciones, carpintería, metalmecánica y conservación patrimonial cumplen funciones distintas dentro de esa cadena. La posibilidad de subcontratar actividades no sustituye la responsabilidad integral del contratista frente a la Entidad.

Los códigos históricos de construcción empleados en el modelo, entre ellos 4330, 4390 y 4290, permiten reconocer actividades relacionadas, pero no describen por sí solos todo el objeto. La reparación de mobiliario y los servicios complementarios pueden pertenecer a otras actividades económicas. La caracterización y cualquier explotación estadística deben conservar la clasificación y la fecha de corte de la fuente; la sola inscripción en un código CIIU no acredita experiencia ni capacidad para ejecutar el proyecto.

### 2.2 Alcance técnico y correspondencia con los documentos tipo

La Resolución 540 del 21 de agosto de 2025 adoptó los documentos tipo transversales y complementarios para selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social, con matrices para educación, salud, cultura, recreación y deporte, institucional y vivienda. El Documento Base adjunto corresponde a la versión 1 del 21 de agosto de 2025. El control oficial de versiones identifica esta versión como vigente para convocatorias publicadas a partir del 16 de febrero de 2026. El año 2025 del nombre del análisis sectorial no permite excluir esa regla temporal para una nueva convocatoria.[12]

La aplicación obligatoria se sustenta en el parágrafo 7 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por la Ley 2022 de 2020, y en el alcance de la Resolución 540 de 2025. Las condiciones estandarizadas solo

[11] Ley 80 de 1993, arts. 3, 24, 25, 26 y 32.1, con sus modificaciones. Texto oficial y anotaciones: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=304. Consulta: 23 de octubre de 2026.

[12] ANCP–CCE, Control de versiones de documentos tipo y repositorio vigente, infraestructura social, selección abreviada de menor cuantía, versión 1, vigente desde el 16 de febrero de 2026: https://www.colombiacompra.gov.co/normativa-y-relatoria/control-de-versiones-documentos-tipo y https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/modalidad/02-documentos-tipo-de-menor-cuantia-de-obra-publica-de-infraestructura-social/01-documentos-tipo-transversales. Consulta: 23 de octubre de 2026.

admiten variación donde el propio instrumento la autoriza. El análisis del sector no crea una excepción a esa inalterabilidad ni habilita requisitos adicionales bajo la denominación de condiciones técnicas.[13]

Para los inmuebles de uso institucional de servicio público, la actividad 2.2 contempla, entre otras, adecuación, conservación, mantenimiento, reparación locativa y restauración..

La reparación locativa conserva condiciones de higiene y ornato sin afectar estructura portante, distribución interior, características funcionales, formales o volumétricas. El artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 contiene su delimitación. El reforzamiento de vigas o columnas, las modificaciones estructurales, la estabilización de taludes y las intervenciones sobre puentes no pueden incluirse automáticamente bajo esa categoría. El diagnóstico técnico determinará las licencias, diseños, permisos y profesionales exigibles antes de autorizar su ejecución, incluidas las excepciones legalmente previstas para ciertas estructuras e intervenciones de entidades públicas.[14]

Cuando concurran actividades cubiertas por distintos documentos tipo, la elección se justificará por la relevancia técnica, el impacto y el valor de sus componentes, conforme al artículo 5 de la Resolución 540 de 2025. Para obras, bienes o servicios adicionales no cubiertos por matrices vigentes se aplicará el artículo 4: la experiencia adicional exige soporte de mercado, conservación de los requisitos tipo y respeto de los límites allí establecidos. No se exigirá experiencia exclusiva con entidades estatales, en determinado territorio o limitada temporalmente. La configuración de experiencia no excederá las tres actividades permitidas, incluida la principal, y atenderá el numeral 3.5.1 del Documento Base.

La integración contractual se sustenta en la unidad funcional de la intervención, la coordinación necesaria y las economías demostrables de ejecución. Cuando una prestación sea autónoma, su inclusión debe justificarse frente a su contratación separada. El inventario y el presupuesto desagregado permitirán establecer si se conserva un solo proceso o si son pertinentes lotes o segmentos, sin fraccionar artificialmente la necesidad para alterar la modalidad de selección.

**2.3 Condiciones comerciales, precios y riesgos de abastecimiento**

Las condiciones de oferta dependen de la localización y acceso a los predios, el estado previo de las superficies, las restricciones de uso, la protección patrimonial y la simultaneidad de frentes. La dispersión de intervenciones incide en transporte, almacenamiento, vigilancia, movilización y rendimiento de cuadrillas. El plazo, la programación y la forma de pago sí tienen incidencia económica y deben ser consistentes con los precios, las cantidades previstas y el capital de trabajo.

El costo de cada actividad comprende materiales, mano de obra, equipos y herramientas, transporte, medidas de protección, manejo de residuos y demás recursos definidos en su especificación. La administración, los imprevistos, la utilidad y los tributos deben incorporarse según la estructura presupuestal y el régimen aplicable a cada prestación. No es procedente acumular porcentajes sin revisar su base ni trasladar indiscriminadamente a suministros o servicios autónomos el tratamiento tributario de un contrato de construcción.

Para el conjunto de obras heterogéneas no se identifica, por su sola denominación, un precio único regulado. Las referencias institucionales o tarifas de servicios públicos solo son comparables cuando coinciden en actividad, unidad, ámbito, período y componentes incluidos. En particular, una tarifa del servicio público de

[13] ANCP–Colombia Compra Eficiente, Resolución 540 del 21 de agosto de 2025, arts. 1 a 6, 16 a 18 y 22. Texto oficial: https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Resolucion-540-de-2025.pdf. Consulta: 23 de octubre de 2026.

[14] Decreto 1077 de 2015, arts. 2.2.6.1.1.10 a 2.2.6.1.1.12, con sus modificaciones, entre ellas el Decreto 1783 de 2021. Compilación oficial: https://normograma.mincultura.gov.co/compilacion/docs/decreto_1077_2015.htm. Ley 400 de 1997 y reglamentación sismorresistente, cuando resulte aplicable. Consulta: 23 de octubre de 2026.

aseo no constituye automáticamente el precio obligatorio de una actividad de jardinería contratada separadamente. Su uso como referencia exige explicar el régimen y la equivalencia del ítem, sin incorporar aquí un cálculo de actualización.

El mantenimiento de inmuebles con condiciones particulares no constituye por sí mismo una adquisición de características técnicas uniformes. Los eventuales acuerdos marco o instrumentos de agregación se examinan respecto de las adquisiciones que efectivamente cubran, sin equiparar una obra integral con un servicio de aseo o un suministro estandarizado.

### 2.4 Codificación de bienes y servicios

Conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional",* los productos y servicios a adquirir por el DADEP se enmarcan en la siguiente clasificación UNSPSC:

| Código del modelo | Actividad descrita en el antecedente |
|---|---|
| 72101500 | Servicios de apoyo para la construcción |
| 72102900 | Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones |
| 72151100 | Servicios de construcción de plomería |
| 72151400 | Servicios de construcción de recubrimiento de muros |
| 72151900 | Servicios de albañilería y mampostería |
| 72152000 | Servicios de pañetado y drywall |
| 72152400 | Servicios e instalación de ventanas y puertas |
| 72152500 | Servicios de instalación de pisos |
| 72152600 | Servicios de techado, paredes y láminas de metal |
| 72152700 | Servicios de instalación y reparación de concreto |

### 2.5 Antecedente de consulta a posibles proveedores

Mediante la solicitud de información a proveedores SIP-SGIEP-05-2026, publicada en SECOP II, la Entidad identificó un universo de 6.078 registros de proveedores potencialmente relacionados con los códigos UNSPSC consultados. Esta cifra constituye una referencia de búsqueda en la plataforma y no acredita que todos los proveedores hayan manifestado interés o cuenten individualmente con las condiciones para ejecutar el contrato. La consulta en SECOP II no produjo cotizaciones, razón por la cual se complementó mediante solicitudes directas a proveedores.

**Posibles proveedores**

Para conocer el valor estimado del presupuesto de la entidad, la entidad procedió a publicar en la plataforma Colombia Compra Eficiente

PROVEEDORES

6078

(https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii) la solicitud de cotización SIP-SGIEP-05-2026, Nombre de la oferta "Contratar el mantenimiento integral y/o reparaciones locativas de los predios y del mobiliario distrital administrado directa o indirectamente por el DADEP", para que participaran empresas vinculadas a los CODIGOS UNSPSC 72101500, 72102900, 72151100, 72151400, 72151900, 72152000, 72152400, 72152500, 72152600 y 72152700, A través de la plataforma la Entidad No recibió ninguna oferta.

Por lo anterior la entidad envió correo electrónico a las siguientes empresas para cotizar los servicios requeridos:

| NO. | RAZON SOCIAL |
|---|---|
| 1 | ARKIDUAL S.A.S |
| 2 | ATRIO DISEÑO, ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN SAS |
| 3 | ESCALA VERTICAL SAS |
| 4 | ESPACIO OBJETIVO ARQUITECTURA S.A.S. |
| 5 | ÍCARO INGENIERÍA Y SUMINISTRO S.A.S. |
| 6 | AQUA INGENIERÍA Y DISEÑO S.A.S. |

Nota: la entidad envió correo electrónico a las empresas que figuran en la base de datos de proveedores del DADEP-SGIEP, para cotizar los servicios requeridos.

De las empresas anteriormente listadas, las siguientes allegaron el formato de cotización:

- ESPACIO OBJETIVO ARQUITECTURA S.A.S.
- ÍCARO INGENIERÍA Y SUMINISTRO S.A.S.
- AQUA INGENIERIA Y DISEÑO SAS

Estos valores unitarios cotizados, fueron comparados a través de la fórmula matemática del promedio para la determinación del valor promedio de cada una de las actividades contempladas en la estructura de costos, valor que incluye todos los gastos en que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del objeto y el pago de los impuestos y descuentos establecidos en las normas vigentes; como se muestra en el estudio de costos anexo, el cual hace parte integral del estudio del sector.

**2.6 Metodología para la lista de costos unitarios promedios**

Los precios unitarios de referencia se estructuraron a partir de las tres cotizaciones obtenidas mediante consulta directa a proveedores, correspondientes a las actividades y unidades de medida definidas en el catálogo del proceso. Se contrastaron las ofertas por ítem y se utilizó el promedio aritmético como referencia, según las operaciones y los resultados del análisis de mercado anexo. Las cotizaciones corresponden a actividades integrales; por ello, sus importes no equivalen por sí solos al valor exclusivo de los materiales o insumos.

El comparativo económico identifica las ofertas recibidas y sus valores unitarios, lo cual permite examinar diferencias entre cotizaciones y verificar la homogeneidad de las especificaciones. Las divergencias relevantes de precios y las eventuales diferencias de alcance deben considerarse al validar las referencias económicas. La ausencia de respuesta de otros proveedores a la solicitud publicada en SECOP II no se contabilizó como observación de precio.

El estudio de mercado, que se incorpora como soporte independiente del expediente, contiene el consolidado de cotizaciones y la metodología de comparación de los ítems. La existencia de precios unitarios no implica conocer las cantidades definitivas por ejecutar: estas se determinarán, autorizarán y pagarán con fundamento en las necesidades de cada predio y en las actividades efectivamente ejecutadas y recibidas, dentro del alcance y del límite presupuestal del contrato. El presupuesto global se sustenta, de manera diferenciada, en los antecedentes y en la estimación de demanda desarrollados en este análisis.

**El cuadro comparativo de precios unitarios y sus soportes se encuentra en el documento independiente «Análisis de mercado – Cotizaciones», que integra los documentos de planeación del proceso.**

*Nota sobre los ítems 18.1 y 18.2: los precios de referencia para las actividades relacionadas con corte de césped y otras labores de mantenimiento de zonas verdes corresponden a las cotizaciones analizadas y a las especificaciones del catálogo contractual. No se sustituirán por tarifas de limpieza urbana del servicio público de aseo sin acreditar identidad de objeto, unidad y componentes económicos.*

## 3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

### 3.1 Antecedentes de otras entidades estatales

La demanda se examina a partir de los registros contractuales contenidos en el modelo, que permiten reconocer la contratación de mantenimiento y adecuación de inmuebles por varias entidades públicas. La información se presenta como antecedente histórico, con valores nominales y estados consignados en esa fuente. Para el análisis de la demanda se tuvo en cuenta información de procesos históricos de las contrataciones con objeto similar de la entidad y las adquisiciones de este tipo de servicios en otras entidades de orden estatal, relacionada a continuación:

| Entidad y contrato | Proceso según el modelo | Valor nominal COP | Plazo registrado |
|---|---|---|---|
| Fondo Rotatorio de la Registraduría. Obra 067 de 2025 FRR, 08/09/2025 | SAMC 028 de 2025—FRR Obra Usaquén | 253.079.333 | 3 meses |
| Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. 1810-2025, 26/08/2025 | MC-SA-MC-0008-2025 | 259.259.834 | Hasta 12/12/2025 desde el acta de inicio |
| CENAC Puente Aranda. 088-CENACPUENTEARANDA-2025, 16/09/2025 | 085-SAMC-CENACPUENTEARANDA-2025 | 277.139.296 | 3 meses |
| CENAC especializada Inteligencia. 069-CENACINTELIGENCIA-2025, 20/05/2025 | 071-SAMC-CENACINTELIGENCIA-2025 | 255.018.376 | 228 días |
| Agencia para la Reincorporación y la Normalización. 952-2025, 20/02/2025 | SAMC-ARN-035-2025 | 350.000.000 | 4 meses |
| Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. 347-2025, 20/05/2025 | UAECD-SAMC-002-2025 | 394.912.000 | 742 días; dato por validar |

Los valores registrados se sitúan entre $253.079.333 y $394.912.000, en pesos nominales de 2025.

### 3.2 Antecedentes contractuales del DADEP

| Contrato y proceso consignado | Valor nominal COP | Plazo y modalidad | Datos del modelo que requieren contexto |
|---|---|---|---|
| 129-668-2024. DADEP-PSA-MC-703-2024. 25/11/2024 | 220.180.842 | 6 meses. Selección abreviada de menor cuantía | VISUAR SAS. Estado histórico: en ejecución; no se acredita que siga vigente. |
| 110-00129-532-0-2020. DADEP-LP-335-2020. 24/11/2020 | 489.029.969 | 6 meses. Licitación pública | DRV INGENIERIA SAS. Estado consignado: liquidado. |
| 110-00129-390-0-2018. 20/11/2018. Referencia: DADEP-PSA-MC-110-08-2017 | 100.000.000 | 6 meses. Selección abreviada de menor cuantía | SERVICIOS PROFESIONALES DE INGENIERIA LTDA. La referencia de proceso coincide con la del registro siguiente y exige validación. |
| 110-00127-254-0-2017. DADEP-PSA-MC-110-08-2017. 01/08/2017 | 200.000.000 | 6 meses. Selección abreviada de menor cuantía | PROYECTAR INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS. Estado consignado: adjudicado y celebrado. |

| Contrato y proceso consignado | Valor nominal COP | Plazo y modalidad | Datos del modelo que requieren contexto |
|---|---|---|---|
| 110-00129-212-0-2016. DADEP-PSA-MC-110-03-2016 | 162.000.000 | 5 meses. Selección abreviada de menor cuantía | CONSTRUCT CITY LTDA. Fecha consignada 01/08/2017, discordante con el año del identificador; dato por validar. |
| 110-00129-86-0-2014. DADEP-PSA-MC-110-04-2014. 09/06/2014 | 300.000.000 | 10 meses. Selección abreviada de menor cuantía | UNIÓN TEMPORAL V.I.E. Estado consignado: adjudicado y celebrado. |

La secuencia evidencia recurrencia de una necesidad institucional de conservación del patrimonio inmobiliario. La similitud del objeto en 2024 y 2020 ofrece una base útil para identificar actividades y condiciones de gestión, mientras que los antecedentes de 2014 a 2018 aportan un contexto más distante. La comparación no permite afirmar una tendencia del gasto: los valores corresponden a años, alcances y condiciones distintos, y no se dispone de cantidades comparables, adiciones, saldos o valores efectivamente pagados.

### 3.3 Necesidad actual y condiciones de contratación

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público —DADEP— requiere contratar el mantenimiento integral y las reparaciones locativas de los predios y del mobiliario distrital administrado directa o indirectamente por la Entidad, con el propósito de conservar sus condiciones de funcionamiento, seguridad y utilización, atender las necesidades de reparación y evitar la extensión del deterioro de sus componentes.

La contratación se encuentra vinculada al proyecto de inversión 7928, “Consolidación de la defensa del espacio público y la apropiación del patrimonio inmobiliario de Bogotá D.C.”, y está prevista en la línea 87 del Plan Anual de Adquisiciones, versión 22, conforme a los estudios previos.

La demanda comprende intervenciones en bienes ubicados en Bogotá D.C., incluidos predios fiscales, zonas comunales, inmuebles de interés cultural y espacios públicos bajo puentes. La relación inicial de posibles bienes a intervenir se encuentra en el Anexo No. 2, mientras que las condiciones de ejecución y las especificaciones de las actividades se desarrollan en el Anexo Técnico.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) ha adelantado procesos de contratación para el mantenimiento integral y las reparaciones locativas de los predios y del mobiliario distrital bajo su administración, destinados a preservar sus condiciones de conservación, seguridad y funcionalidad.

Durante la ejecución de los dos últimos contratos, la Entidad requirió ampliar los recursos inicialmente contratados para atender necesidades de mantenimiento identificadas durante el desarrollo de las actividades. Los antecedentes son:

| Contrato | Valor inicial | Adiciones | Valor total |
|---|---|---|---|
| **129-668-2024** | $220.180.842 | $60.000.000 | $280.180.842 |
| **129-497-2025** | $290.000.000 | $120.000.000 | $410.000.000 |

La proporción de las adiciones respecto del valor inicial de cada contrato se establece individualmente:

$$A_{2024} = \frac{60.000.000}{220.180.842} \times 100 = 27,25\%$$

$$A_{2025} = \frac{120.000.000}{290.000.000} \times 100 = 41,38\%$$

Estos resultados evidencian que la necesidad de mantenimiento puede modificarse durante la ejecución, por el estado de conservación de los inmuebles, nuevas afectaciones y compromisos asociados a su administración. Las adiciones son un antecedente de ampliación de la capacidad financiera de atención, no un porcentaje obligatorio para contrataciones futuras.

**2. Indicador histórico y estimación inicial de recursos**

A efectos de la proyección se adopta como referencia el indicador histórico ponderado de adiciones del 35,28 %, calculado con los antecedentes contractuales examinados. El valor inicial del contrato más reciente, de $290.000.000, constituye la base monetaria de comparación. El factor refleja la ampliación de recursos observada en los dos periodos de ejecución.

$$P_H = 290.000.000 \times (1 + 0,35281607)$$

$$P_H = \$392.316.660,49$$

El resultado constituye una referencia financiera de demanda histórica antes de incorporar la variación del inventario inmobiliario.

**3. Evolución del inventario inmobiliario**

La población inmobiliaria administrada por la Entidad ha aumentado en los últimos años. La incorporación de inmuebles amplía el universo susceptible de mantenimiento, sin que implique que todos requieran intervenciones simultáneas o de igual costo.

| Vigencia | Predios | Crecimiento anual |
|---|---|---|
| **2024** | 121 | — |
| **2025** | 129 | 6,61 % |
| **2026** | 134 | 3,88 % |
| **2027 (escenario)** | 140 | 4,48 % |

Para la vigencia 2027 se utiliza un escenario de 140 predios, equivalente a seis incorporaciones netas respecto de 2026. Este aumento se ubica dentro del intervalo de incrementos netos de cinco a ocho predios observados en los dos periodos previos.

$$F_P = \frac{140}{134} = 1,04477612$$

Asimismo, en los dos últimos periodos contractuales se registraron dos actuaciones asociadas a acciones policivas o compromisos de entrega por periodo, que muestran la variabilidad de los requerimientos de intervención. El costo de estas actuaciones no se adiciona como rubro autónomo a fin de evitar duplicidades con la demanda histórica.

**4. Proyección financiera para la vigencia 2027**

El modelo vincula la referencia de demanda histórica y el factor de crecimiento del inventario, bajo el supuesto técnico de proporcionalidad presupuestal entre el universo de inmuebles y la capacidad de atención requerida. Este supuesto permite estimar una bolsa global, sin asignar cantidades de obra definitivas a predios determinados.

$$P_{2027} = P_H \times F_P$$

$$P_{2027} = 392.316.660,49 \times \frac{140}{134}$$

$$P_{2027} = \$409.883.078$$

El presupuesto proyectado para 2027 asciende a CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($409.883.078), determinado mediante los antecedentes de ampliación contractual y el escenario de crecimiento del inventario.

**5. Modalidad de ejecución y razonabilidad del modelo**

El contrato se estructura con un plazo fijo de 9 meses y una bolsa de recursos a monto agotable, lo que ocurra primero, y pago por precios unitarios. Las actividades y cantidades se definirán según diagnósticos, necesidades de conservación y autorizaciones de ejecución. Por ello, la estimación de la bolsa global se apoya en indicadores históricos de demanda y evolución del inventario, mientras que el análisis de cotizaciones sustenta los precios unitarios de las actividades previstas en el anexo técnico.

**6. Conclusión técnica y financiera**

Las adiciones de los contratos Nos. 129-668-2024 y 129-497-2025 muestran una necesidad recurrente de ampliar la capacidad financiera para atender requerimientos de mantenimiento durante la ejecución. Complementariamente, el inventario administrado pasó de 121 predios en 2024 a 134 en 2026, con un escenario de 140 predios para 2027.

La aplicación de una base histórica de $392.316.660,49 y del factor de crecimiento de inventario de 140/134 permite obtener un presupuesto de referencia de $409.883.078 para 2027, bajo la modalidad de bolsa a monto agotable. Este resultado corresponde a una estimación de planeación sustentada en los antecedentes analizados y en el supuesto de proporcionalidad descrito.

Como elemento complementario de planeación para 2027, el área técnica elaboró una justificación de distribución indicativa de recursos basada en la participación histórica de las actividades ejecutadas, agrupadas por capítulos constructivos. Los capítulos de pintura y revestimientos (29,02 %), estructura liviana (14,70 %), estructura pesada (8,98 %) e instalaciones eléctricas (7,70 %) concentraron conjuntamente el 60,40 % del valor analizado. Este antecedente orienta las especialidades en las que se prevé mayor necesidad de intervención, sin constituir una asignación rígida de recursos ni una proyección definitiva de cantidades físicas.

La distribución por capítulos, contenida en el documento técnico independiente «Justificación técnica de la distribución indicativa de recursos – Vigencia 2027», complementa el estudio de la demanda y sirve como insumo preliminar para la metodología de la Matriz 4 – Bienes Nacionales Relevantes. No sustituye la identificación y valoración específica de los bienes e insumos, que exige un desagregado económico verificable antes de aplicar la metodología de selección correspondiente.

## 4. ANÁLISIS FINANCIERO Y ORGANIZACIONAL DEL SECTOR

Para la determinación de los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional del presente proceso de selección, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP acogerá los indicadores, parámetros y metodologías establecidos en los Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social, adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente mediante la Resolución 540 de 2025.

En consecuencia, la verificación de la capacidad financiera y organizacional de los proponentes se realizará conforme a los numerales 3.6, 3.7, 3.8 y 3.9 del Documento Base y a la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, aplicando las condiciones previstas para los indicadores de liquidez, nivel de endeudamiento, razón de cobertura de intereses, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad del activo y capital de trabajo, según corresponda.

Estos indicadores se aplicarán en los términos del documento tipo, incluidos los tratamientos diferenciales para Mipyme que correspondan y se acrediten conforme a sus reglas, sin establecer umbrales, documentos o condiciones habilitantes adicionales de origen sectorial.

En relación con la experiencia, la verificación de los proponentes se efectuará conforme a las actividades, condiciones y magnitudes previstas en la Matriz 1 – Experiencia del Sector Institucional y el numeral 3.5 del documento base, atendiendo la actividad principal de adecuación, conservación, mantenimiento y reparaciones locativas de infraestructura institucional. Las particularidades de los bienes de interés cultural y de las demás especialidades de obra se atenderán de acuerdo con su alcance técnico y las reglas de aplicación y combinación de experiencia expresamente previstas en los documentos tipo.

En atención al presupuesto oficial de $409.883.078, al plazo definido de nueve (9) meses y a la ausencia de anticipo o pago anticipado, el capital de trabajo demandado corresponde a $135.261.415,74, calculado como el 33 % del presupuesto oficial conforme al numeral 3.7 del documento base. La capacidad residual del proceso corresponde a $409.883.078, de acuerdo con el numeral 3.10.1, aplicable a contratos con plazo de ejecución no superior a doce meses. La verificación de estas condiciones no otorga puntaje adicional por superar los mínimos requeridos.

La disponibilidad del personal profesional y operativo, el suministro de materiales y la movilización de equipos constituyen obligaciones de ejecución que deberán cumplir las condiciones particulares del Anexo Técnico y la minuta contractual. Su control corresponde a la supervisión en los términos del numeral 8.1 del documento base, sin convertir la entrega de hojas de vida y demás soportes del equipo de ejecución en requisitos habilitantes adicionales para participar en el proceso.

## 5. ANÁLISIS FINAL

### 5.1. Resultado del análisis de la oferta y la demanda

El análisis efectuado identifica antecedentes de contratación de actividades de mantenimiento, adecuación y reparación de inmuebles por parte del DADEP y de otras entidades públicas, así como proveedores relacionados con las especialidades requeridas para la ejecución del objeto contractual. Estos antecedentes permiten establecer que las actividades previstas corresponden a prestaciones contratadas en el mercado de obras de mantenimiento, instalaciones y acabados, cuya ejecución requiere la articulación de personal,

materiales, equipos y dirección técnica.

Para el DADEP, la necesidad presenta continuidad respecto de las contrataciones anteriores de mantenimiento integral y reparaciones locativas del patrimonio inmobiliario distrital. El presente proceso atiende esa necesidad mediante intervenciones diferenciadas según las condiciones de cada bien, dentro del alcance del Anexo Técnico y de la relación de posibles predios a intervenir.

La planeación del proceso toma como referencia una superficie indicativa estimada de 11.956,50 m², que no constituye una cantidad de obra garantizada ni implica que dicha área deba intervenirse en su totalidad. El presupuesto oficial asciende a CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($409.883.078), incluido IVA, de acuerdo con la estructura económica del proceso. La diversidad de actividades impide utilizar esta superficie como denominador de una tarifa general de mantenimiento, pues cada intervención cuenta con especificaciones y unidades de medida particulares.

Los antecedentes contractuales aportan información sobre la recurrencia de la necesidad, los alcances contratados y las condiciones de ejecución. Sus valores globales no se adoptan como precios del presente proceso, dado que corresponden a diferentes vigencias, cantidades, bienes y especificaciones.

La relación de posibles proveedores constituye una referencia para la identificación de participantes potenciales. La capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional de quienes presenten oferta será verificada durante el procedimiento de selección, sin que su inclusión en el estudio implique habilitación anticipada.

**5.2. Condiciones económicas de la contratación**

El proceso se estructura sobre actividades valoradas mediante precios unitarios, de acuerdo con las especificaciones y unidades de medida del presupuesto. Esta estructura corresponde a una ejecución en distintos predios, en la cual las intervenciones y sus cantidades dependen de las condiciones particulares de los bienes y de la programación aprobada.

Los precios unitarios comprenderán los recursos necesarios para ejecutar cada ítem, incluidos materiales, mano de obra, equipos, transportes, rendimientos y costos indirectos, de acuerdo con la estructura económica contractual. La valoración de las actividades ejecutadas se realizará con los precios de la oferta adjudicada y las cantidades verificadas y recibidas, conforme a las condiciones de pago pactadas.

El presupuesto oficial de $409.883.078 constituye el límite económico estimado para el contrato de mantenimiento de la vigencia 2027, conforme a la metodología de demanda histórica y al estudio de mercado. El respaldo presupuestal deberá corresponder a esta contratación y a la vigencia aplicable, con los soportes expedidos por la dependencia competente e incorporados al expediente, sin trasladar automáticamente al presente proceso certificados de disponibilidad de vigencias anteriores.

La contratación no contempla anticipo ni pago anticipado. En consecuencia, el contratista asumirá la financiación inicial de las actividades, incluida la disposición del personal profesional y operativo, la adquisición de materiales y la movilización de los recursos requeridos.

| Elemento económico | Resultado para el proceso |
|---|---|
| Presupuesto oficial | **$409.883.078**, incluido IVA |

| | |
|---|---|
| Estructura de valoración | Precios unitarios de las actividades contratadas |
| Anticipo o pago anticipado | **No se contempla** |
| Base para el control económico | Cantidades ejecutadas y recibidas, valoradas a precios contractuales |
| Capacidad residual del proceso | **$409.883.078** |

El soporte económico de los precios unitarios se encuentra en el estudio de mercado que acompaña este análisis como documento independiente. Los antecedentes contractuales y los indicadores sectoriales sustentan el contexto de la demanda y los costos, sin sustituir la comparación directa de las tres cotizaciones y la validación técnica de sus ítems.

### 5.3. Condiciones técnicas y riesgos de ejecución

De conformidad con las alternativas establecidas en el numeral 4.2 del Documento Base de Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP determinó seleccionar como factores de calidad (i) la implementación del programa de gerencia de proyectos y (iii) la presentación de un plan de calidad, atendiendo la naturaleza, el alcance y las condiciones particulares del objeto contractual, relacionado con el mantenimiento integral y/o las reparaciones locativas de los predios y del mobiliario distrital administrado directa o indirectamente por la Entidad.

La selección del programa de gerencia de proyectos se justifica en la necesidad de fortalecer la planeación, organización, coordinación, seguimiento y control de las actividades contractuales, considerando que las intervenciones se ejecutarán en diferentes predios, de acuerdo con las necesidades identificadas durante el plazo contractual. Su implementación permitirá mejorar la articulación de los recursos humanos, técnicos y materiales, realizar seguimiento a la programación de las actividades, identificar y gestionar oportunamente los riesgos y adoptar medidas correctivas que contribuyan al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Por su parte, la presentación de un plan de calidad se considera pertinente para establecer procedimientos, controles y mecanismos de verificación que permitan asegurar que las actividades de mantenimiento y reparaciones locativas se desarrollen de conformidad con las especificaciones técnicas y las condiciones contractuales. Este instrumento contribuirá a prevenir errores y reprocesos, verificar la calidad de los materiales y trabajos ejecutados, identificar oportunamente desviaciones y facilitar la implementación de acciones correctivas, promoviendo el recibo de intervenciones que cumplan con los estándares de calidad exigidos por el DADEP.

Los criterios seleccionados tienen finalidades complementarias, toda vez que el programa de gerencia de proyectos está orientado a la gestión integral de la ejecución contractual, mientras que el plan de calidad permite establecer mecanismos específicos para el aseguramiento y verificación de las condiciones técnicas de las intervenciones.

Por otra parte, no se seleccionó el criterio de disponibilidad y condiciones funcionales de la maquinaria de obra, considerando que las actividades contratadas corresponden principalmente a labores de mantenimiento integral y reparaciones locativas, cuya ejecución no depende de manera determinante de maquinaria especializada en las condiciones previstas para la asignación de dicho puntaje.

En consecuencia, estos factores responden de manera proporcional y razonable a las necesidades de planeación, coordinación, seguimiento y aseguramiento de la calidad del contrato. De acuerdo con los numerales 4.2.1 y 4.2.3 del documento tipo, se asignarán cinco (5) puntos al compromiso de implementar

el programa de gerencia de proyectos (Formato 7A) y cinco (5) puntos al compromiso de presentar el plan de calidad (Formato 7C), para un total de diez (10) puntos dentro de los factores de calidad sujetos a elección de la Entidad.

5.4. Conclusión del estudio

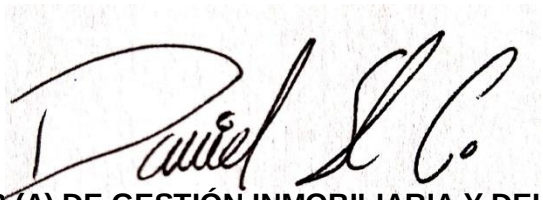
El estudio del sector permite identificar un mercado con proveedores potenciales para ejecutar las actividades de mantenimiento integral y reparaciones locativas requeridas por el DADEP, así como antecedentes de contratación de intervenciones similares por la Entidad y otras instituciones públicas. La necesidad se relaciona con la conservación de los ciento treinta y cuatro (134) predios registrados para 2026 en el universo de bienes administrados directa o indirectamente, cuya atención podrá variar de acuerdo con las condiciones de cada inmueble y los requerimientos que se identifiquen durante el contrato.

La comparación de las tres cotizaciones obtenidas sustenta los precios unitarios de referencia, conforme al estudio económico anexo. Los antecedentes contractuales, la distribución histórica indicativa del gasto y el escenario de crecimiento del inventario de 134 predios en 2026 a 140 en 2027 fundamentan el presupuesto oficial estimado de $409.883.078. La proyección no constituye una obligación de ejecutar cantidades predeterminadas ni fija asignaciones por capítulo o predio.

La contratación se adelantará mediante selección abreviada de menor cuantía de obra pública, con un plazo de nueve (9) meses, a precios unitarios y mediante una bolsa a monto agotable, lo que ocurra primero, sin anticipo ni pago anticipado. Las intervenciones estarán sujetas a diagnóstico, autorización, verificación y recibo, dentro del objeto y el valor contractual.

La experiencia, capacidad financiera y organizacional, capital de trabajo y capacidad residual se verificarán conforme a las matrices y reglas obligatorias de los documentos tipo de infraestructura social. Para el presupuesto y plazo definidos, el capital de trabajo demandado es de $135.261.415,74 y la capacidad residual del proceso de $409.883.078. Se eligieron los criterios de gerencia de proyectos y plan de calidad, con cinco (5) puntos cada uno.

En consecuencia, el análisis de la oferta y la demanda y la información económica y técnica examinada sustentan la estructuración del proceso. Su ejecución y adjudicación deberán guardar coherencia con los estudios previos, el pliego tipo, el Anexo Técnico, la minuta y los estudios de mercado anexos. El expediente deberá contener el respaldo presupuestal correspondiente a la vigencia aplicable y el soporte de la metodología de bienes nacionales relevantes.



**SUBDIRECTOR (A) DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DEL ESPACIO PÚBLICO**