ANEXO 3 - ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO: "REALIZAR, MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE, LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO Y/O REPARACIONES LOCATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LOS JARDINES INFANTILES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL, UBICADOS EN LA LOCALIDAD 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 la presente anualidad, el Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe asignó un presupuesto destinado a cumplir los compromisos en materia de infraestructura social en la localidad 18, para lo cual se contempla la ejecución del Proyecto No. 2596, denominado *"Espacios sociales dignos para un desarrollo integral en Rafael Uribe Uribe"*.

Para la ejecución de los recursos, las unidades operativas a intervenir fueron seleccionadas por la Secretaría Distrital de Integración Social (SDIS) mediante correo electrónico enviado por la Subdirección

Local de Rafael Uribe Uribe de la SDIS correo: irtorres@sdis.gov.co el dia 16 de septiembre de 2026.Los recursos locales se destinarán a la intervención por concepto de mantenimiento y/o reparaciones locativas de unidades operativas (jardines infantiles) de la Secretaría Distrital de Integración Social, la cual deberá ejecutarse bajo principios de coordinación y eficiencia en el gasto.

La necesidad de adelantar el presente proceso de contratación para el mantenimiento de los jardines infantiles se encuentra sustentada en las visitas de verificación realizadas conjuntamente por el Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe y la Secretaría Distrital de Integración Social (SDIS), los días 16 de junio de 2025 y 14 de agosto de 2025. En el marco de dichas visitas, así como de las fichas de priorización establecidas por la SDIS para las respectivas unidades operativas, se identificaron diversas necesidades de intervención relacionadas con el deterioro de cubiertas, redes hidrosanitarias y eléctricas, cerramientos, muros, áreas de juego y acabados, entre otros.

Las condiciones evidenciadas hacen necesaria la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo que permitan recuperar y conservar las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de los jardines infantiles, teniendo en cuenta que estos espacios están destinados a la atención integral de niños y niñas de la primera infancia. La intervención oportuna de los elementos identificados permitirá prevenir un mayor deterioro de la infraestructura, reducir riesgos asociados a su estado físico y contribuir a garantizar ambientes adecuados para el desarrollo de las actividades pedagógicas, recreativas y de atención integral.

En este sentido, las intervenciones previstas contribuirán al mejoramiento de las condiciones físicas de la infraestructura destinada a la prestación de servicios sociales, mediante la adecuación y conservación de espacios seguros, funcionales y dignos para la primera infancia. Lo anterior resulta concordante con las responsabilidades de las entidades distritales frente a la protección integral de los derechos de los niños y niñas y a la garantía de condiciones apropiadas para la prestación de los servicios a cargo del Distrito.

De igual manera, el proyecto presenta trazabilidad directa con las metas y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe, particularmente con el Programa 30: "*Atención del déficit social para un hábitat digno",* en la medida en que las acciones propuestas están orientadas al mejoramiento de la infraestructura y de los entornos donde se desarrollan servicios sociales esenciales para la comunidad.

Por lo anterior, la contratación resulta conveniente y necesaria desde los puntos de vista técnico, social y económico, toda vez que permite atender necesidades previamente identificadas y priorizadas mediante instrumentos técnicos de verificación, optimizar las condiciones de la infraestructura existente y prevenir la materialización de riesgos derivados de su deterioro. Asimismo, la ejecución del proyecto se encuentra alineada con los principios de planeación, eficiencia, responsabilidad y selección objetiva que orientan la gestión contractual de las entidades públicas, garantizando que los recursos públicos sean destinados a la atención de necesidades concretas y verificables de la comunidad.

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 los jardines infantiles de la localidad 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 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:

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Descripción
F. Servicios	**72** Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**10** Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**29** Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	**72102900**
F. Servicios	**72** Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**12** Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	**14** Servicios de construcción de edificios públicos especializados	**72121400**
F.	**72**	**15**	**25**	**72152500**

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Descripción
Servicios	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de instalación de pisos	
F. Servicios	**72** Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	**15** Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	**36** Servicios de terminado interior, dotación y remodelación	**72153600**

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 los jardines infantiles.
- 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 los jardines infantiles 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.

- Gestión de RCD (Residuos de Construcción y Demolición): Clasificación, transporte y disposición final en sitios autorizados por la Secretaría de Ambiente.
- Limpieza Final de Obra: Desinfección y limpieza profunda de espacios para permitir el apropiado funcionamiento del edificio.
- Control de Polvo y Ruido: Medidas de mitigación para no afectar a los ciudadanos con las obras.

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.

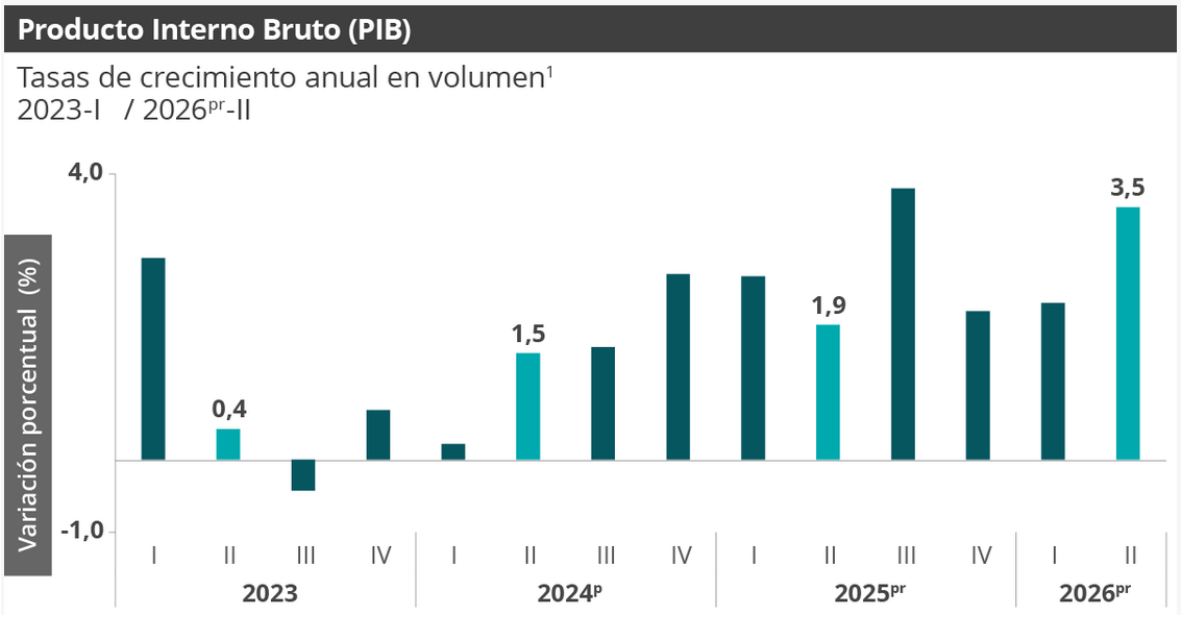
2.1.5. Variables económicas del sector

Recientes informes del DANE han informado que el crecimiento económico para el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% 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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Gráfico 1 Tasa de Crecimiento Anual (PIB).



Fuente: Boletín técnico DANE PIB II 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 1.3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 6,4%.
- 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 4,0%.
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

Tabla 2 Valor agregado por actividad económica

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: Boletín técnico DANE PIB II Trimestre de 2026 PIB

Vale la pena precisar que, en el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción crece 2,2% 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 3,2%.

- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 17,1%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,2%.

Tabla 3 Construcción

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr/ 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

Fuente: Boletín técnico DANE PIB II 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 6,4%.

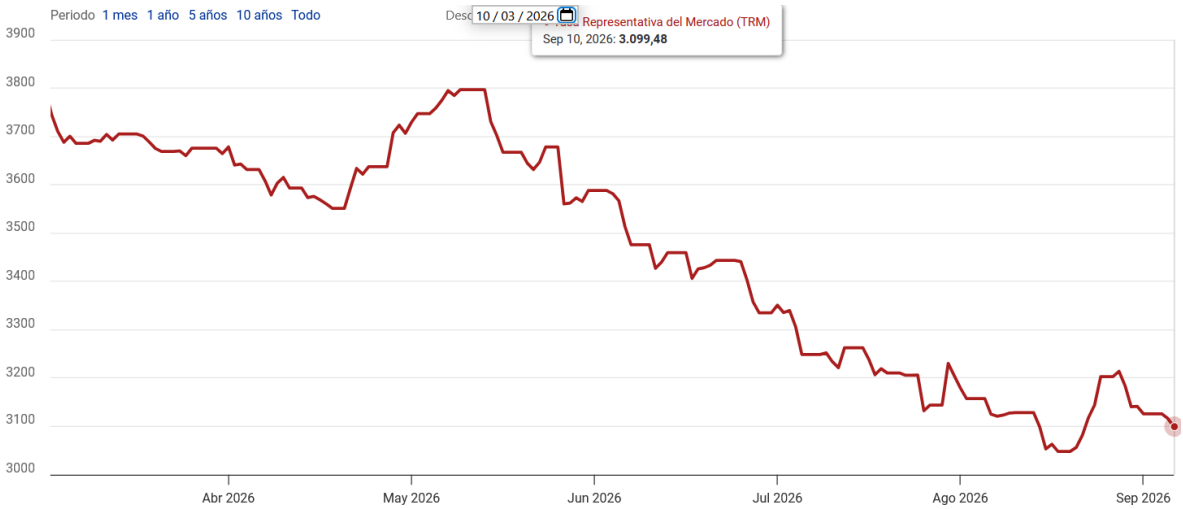
2.1.7. Tasa de Cambio

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



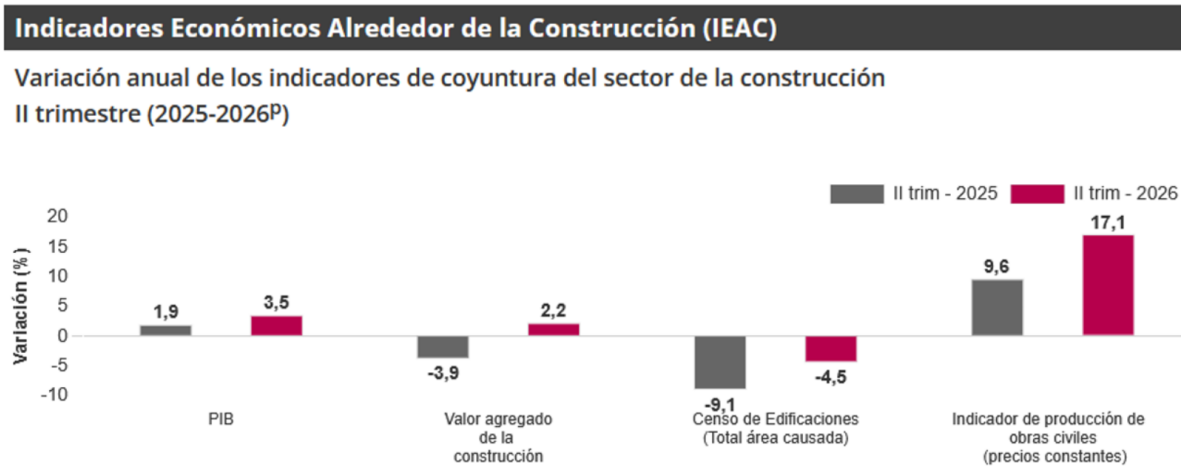
Fuente: Banco de la Republica

2.1.8. Otras Variables

Sector Construcción

En el 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%.

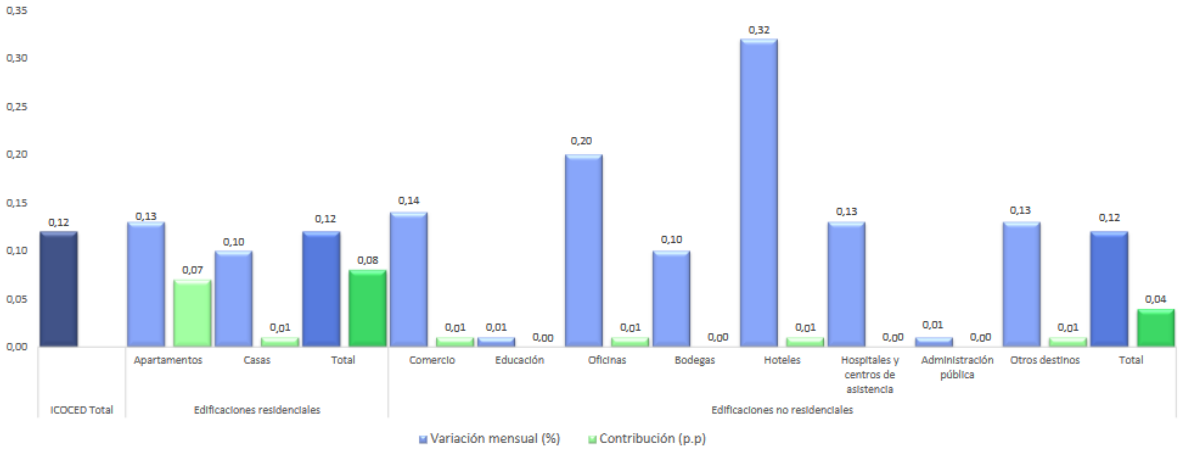
Gráfico 3 Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción



Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC II Trimestre de 2026

En julio de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 0,12%, en comparación con junio de 2026. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 0,12% y aportó 0,04 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presentó un promedio nacional de 0,12% y contribuyó con 0,08 puntos porcentuales.

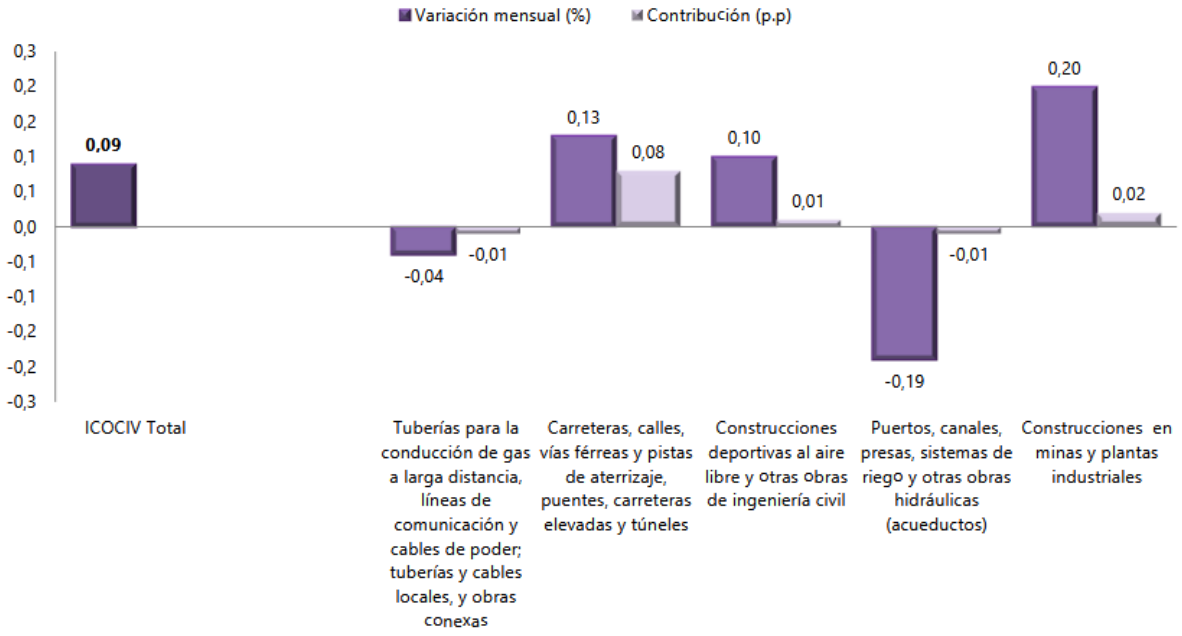
Gráfico 4 Variación mensual del ICOCED, por destino



Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC II Trimestre de 2026

El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional que fue de 0,12%, todos los destinos presentaron variaciones positivas; Apartamentos con 0,13%, Casas con 010%, Comercio con 0,14%, Educación con 0,01%, Oficinas con 0,20%, Bodegas con 0,10%, Hoteles con 0,32%, Hospitales y centros de asistencia con 0,13%, Administración pública con 0,01% y finalmente Otros destinos con 0,13%.

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



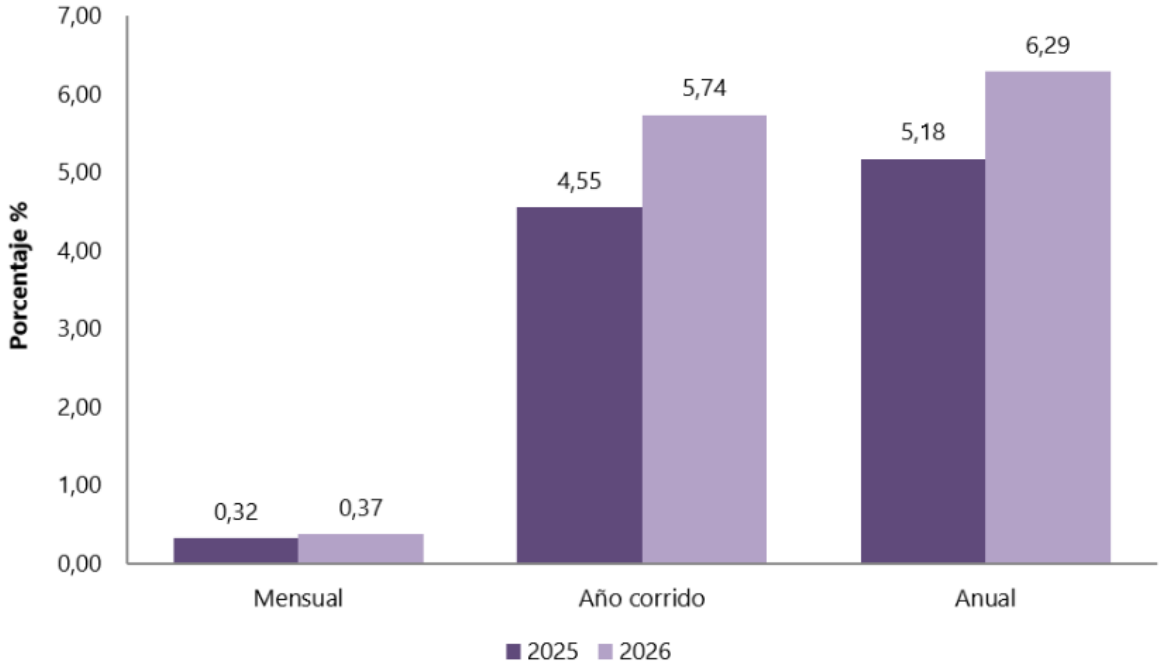
Fuente: Boletín técnico DANE – IEAC I Trimestre de 2026

En julio de 2026, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación mensual de 0,09%, con respecto a junio de 2026. Según tipos de construcción, los grupos de Construcciones en minas y plantas industriales presentaron una variación mensual por encima del promedio nacional de (0,20%), al igual que Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,13%) y las Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil presentaron una variación mensual de (0,10%). Por otro lado, los grupos de Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presentaron una variación mensual negativa de 0,19%, seguido por Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas que presentó una variación mensual negativa de 0,04%.

Inflación

En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%. En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%

Gráfico 6 Comportamiento de la Inflación



Fuente: Boletín técnico DANE Inflación septiembre de 2026

En el mes de septiembre de 2026, el IPC registró una variación de 0,37% en comparación con agosto de 2026, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional:

- Educación (1,43%)
- Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,78%).

Por debajo se ubicaron:

- Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%),
- Restaurantes y hoteles (0,28%),
- Bebidas alcohólicas y tabaco (0,23%),
- Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,23%),
- Transporte (0,13%),
- Salud (0,12%),
- Prendas de vestir y calzado (0,10%),
- Bienes y servicios diversos (0,05%),
- Información y comunicación (-0,02%)
- Recreación y cultura (-0,21%).

Tabla 5 Inflación por divisiones del gasto

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	1,39	0,06	1,43	0,06
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,18	0,03	0,78	0,15
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,37	0,37
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,31	0,10	0,31	0,09
Restaurantes y hoteles	9,43	0,20	0,02	0,28	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,07	0,02	0,23	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,93	0,11	0,01	0,13	0,02
Salud	1,71	0,60	0,01	0,12	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	0,10	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,05	0,00
Información y comunicación	4,33	1,43	0,04	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	-0,16	0,00	-0,21	-0,01

Fuente: Boletín técnico DANE Inflación septiembre de 2026

2.1.9. Cadena de producción y distribución

La cadena de producción y distribución para el mantenimiento, mejoramiento y reparaciones locativas de los jardines infantiles 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).

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 adecuaciones generales, 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.

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 los jardines infantiles, 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:

Las actividades a contratar corresponden a labores de mantenimiento preventivo y correctivo y de reparaciones locativas —no a obras de construcción, ampliación o modificación estructural—, orientadas a la preservación, restitución o sustitución de acabados y elementos no estructurales tales como cubiertas, redes hidrosanitarias y eléctricas, cerramientos, muros, pisos, áreas de juego y acabados en general. En consecuencia, y de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, estas intervenciones no requieren licencia de construcción, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas, de seguridad y de sismorresistencia aplicables (NSR-10).

Alcance físico de la intervención

Las obras se ejecutarán sobre la infraestructura física de los siguientes jardines infantiles de la SDIS, seleccionados mediante visitas técnicas de verificación realizadas conjuntamente entre el Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe y la SDIS:

El área total estimada de intervención asciende a **3921,24 M²**, cifra que constituye la base para la definición de los requisitos de experiencia exigibles a los proponentes.

Diagnóstico técnico que sustenta la intervención

El alcance técnico se fundamenta en las visitas de verificación realizadas los días 16 de junio y 14 de agosto de 2025, así como en las fichas de priorización de la SDIS, que identificaron deterioro en cubiertas, redes hidrosanitarias y eléctricas, cerramientos, muros, áreas de juego y acabados. Dado que las cantidades de obra requeridas pueden variar entre las distintas unidades operativas según su estado real, el contrato se estructura bajo el sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, lo que permite ajustar las cantidades ejecutadas a lo verificado en terreno sin exceder el presupuesto oficial autorizado

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

Para el presente proceso, las actividades de mantenimiento y/o reparaciones locativas se encuentran dirigidas a mejorar las condiciones físicas y funcionales de jardines infantiles de la Secretaría Distrital de Integración Social ubicados en la localidad de Rafael Uribe Uribe. Las necesidades fueron identificadas mediante visitas técnicas y fichas de priorización, en las cuales se evidenciaron condiciones de deterioro relacionadas, entre otros aspectos, con cubiertas, redes hidrosanitarias y eléctricas, cerramientos, muros, áreas de juego y acabados.

Desde la perspectiva social, estas intervenciones tienen incidencia directa sobre la calidad de los espacios en los cuales se desarrollan actividades de cuidado, protección, aprendizaje, recreación y atención integral de niñas y niños de primera infancia. Por esta razón, el mantenimiento de la infraestructura no constituye únicamente una actividad de conservación física de los inmuebles, sino una acción orientada a garantizar condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad, funcionalidad y dignidad para la prestación de un servicio social esencial. El estudio previo reconoce expresamente que la recuperación de las condiciones físicas de los jardines permite reducir riesgos asociados al deterioro de la infraestructura y contribuir a la existencia de ambientes apropiados para las actividades pedagógicas, recreativas y de atención integral.

En este sentido, el proceso contribuye al mejoramiento de las condiciones de vida de la población beneficiaria y al cierre de brechas sociales, particularmente frente a la primera infancia, población que por su condición requiere especial protección. El fortalecimiento de la infraestructura de los jardines infantiles también genera efectos positivos sobre las familias y la comunidad, en la medida en que favorece la continuidad y calidad de los servicios sociales y fortalece la confianza en la capacidad institucional para atender necesidades concretas de la población.

La dimensión social del sector también se relaciona con la generación de empleo y la utilización de mano de obra para la ejecución de las actividades de obra. La contratación puede generar oportunidades laborales asociadas a actividades de mantenimiento, construcción, instalaciones, acabados y labores complementarias, contribuyendo de manera indirecta a la dinámica económica de la localidad. El estudio previo contempla, además, un criterio social dentro de la evaluación del proceso, mediante el cual se incentiva la vinculación de personas pertenecientes a poblaciones que presentan condiciones particulares de vulnerabilidad o requieren medidas de inclusión, entre ellas mujeres cabeza de familia, víctimas, integrantes de grupos étnicos, población en proceso de reincorporación, víctimas del conflicto armado, sujetos de especial protección constitucional y personas en condición de pobreza extrema.

Lo anterior evidencia que, dentro del sector de la construcción y mantenimiento de infraestructura pública, además de la ejecución técnica de las obras, adquieren importancia las prácticas de contratación socialmente responsables, la generación de empleo, la inclusión laboral y la protección de poblaciones con condiciones especiales. En consecuencia, la ejecución del contrato deberá desarrollarse procurando minimizar las afectaciones sobre la prestación de los servicios y sobre la comunidad usuaria de los jardines, mediante una adecuada planeación de las actividades, señalización, aislamiento y protección de las zonas intervenidas y coordinación con la entidad responsable de la operación de las unidades.

Finalmente, el contexto social del presente proceso se encuentra articulado con el Plan de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe 2025-2028, particularmente con el Proyecto 2596 "Espacios sociales dignos para un desarrollo integral en Rafael Uribe Uribe", cuya meta contempla dotar y/o acondicionar unidades operativas orientadas a la atención de la primera infancia. De esta manera, la contratación se constituye en un instrumento para materializar inversión pública dirigida a mejorar la infraestructura de servicios sociales y atender necesidades concretas y previamente verificadas en el territorio.

Contexto Ambiental

Las actividades de mantenimiento y reparaciones locativas de edificaciones existentes hacen parte de un segmento del sector de la construcción que, aun cuando no contempla en el presente proceso la ejecución de nuevas edificaciones ni modificaciones estructurales, puede generar aspectos e impactos ambientales asociados al uso de materiales, consumo de recursos, generación de residuos y desarrollo de actividades propias de obra.

De acuerdo con las características definidas para el proceso, las intervenciones se realizarán sobre infraestructura existente y comprenden actividades tales como mantenimiento y reparación de cubiertas, canales y bajantes; reparación de muros y acabados; pintura; cambio de pisos; adecuaciones de redes eléctricas e hidrosanitarias; mantenimiento de cerramientos y demás actividades locativas. En el documento se establece que las actuaciones corresponden a mantenimiento y reparaciones sobre edificaciones existentes y que no implican ampliaciones, reconstrucciones ni modificaciones estructurales de los inmuebles.

Desde el punto de vista ambiental, la ejecución de estas actividades puede generar residuos provenientes del retiro o sustitución de materiales y elementos constructivos, entre ellos residuos de construcción y

demolición (RCD), materiales de empaque, residuos ordinarios y aprovechables y, según las actividades efectivamente ejecutadas, elementos eléctricos o electrónicos retirados. Por ello, resulta necesario implementar medidas de separación, almacenamiento temporal, aprovechamiento y disposición adecuada de los residuos, evitando su abandono, disposición inadecuada o afectación del espacio público.

El estudio previo establece expresamente como obligación del contratista gestionar la disposición adecuada de residuos y escombros de conformidad con la normativa ambiental vigente y las políticas distritales aplicables al manejo de residuos de construcción y demolición. Asimismo, dentro de los criterios ambientales del proceso se contempla la posibilidad de implementar programas de reciclaje y gestión integral de residuos, así como acreditar documentalmente la gestión realizada durante la ejecución contractual.

De igual manera, durante las actividades de obra pueden presentarse impactos ambientales temporales y localizados relacionados con la generación de material particulado, ruido, emisiones derivadas del transporte y utilización de equipos, consumo de agua y energía, y manejo de sustancias o materiales empleados en actividades de pintura, impermeabilización, reparación y adecuación. Estos aspectos deben ser objeto de prevención, manejo, mitigación y control, especialmente por tratarse de intervenciones realizadas en establecimientos destinados a la atención de niños y niñas y ubicados en entornos urbanos.

En materia de movilidad y transporte, el proceso contempla dentro de sus criterios ambientales la posibilidad de adoptar programas de transporte sostenible que incorporen medidas relacionadas con vehículos de bajas emisiones, transporte compartido, conducción eficiente y otras alternativas de movilidad. Esta orientación contribuye a reducir los impactos asociados al desplazamiento de personal, materiales y equipos requeridos para la ejecución de las obras.

Así mismo, el componente ambiental del proceso no se limita al cumplimiento de las obligaciones legales mínimas. El documento contempla criterios de sostenibilidad ambiental como factores de evaluación, incluyendo la posibilidad de establecer y hacer seguimiento a indicadores de impacto ambiental adicionales, implementar programas de transporte sostenible y fortalecer la gestión integral de residuos. Estas medidas tienen carácter contractual cuando son ofrecidas por el adjudicatario y su cumplimiento será objeto de seguimiento por parte de la interventoría.

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-007-2025
Año de contratación	2025
Objeto	REALIZAR, MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE, LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO Y/O REPARACIONES LOCATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE SEIS (6) JARDINES INFANTILES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE

	INTEGRACIÓN SOCIAL, UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE, EN BOGOTÁ D.C
Modalidad	Licitación pública
Valor COP	$ 1.157.034.600
Proveedor seleccionado	CONSORCIO JARDINES RUU SIS TOWERS 2025
Plazo de ejecución	6 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice= CO1.NTC.9001424

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	FDLT-SAMC-400-2025
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE TUNJUELITO
Año de contratación	2025
Objeto	"REALIZAR LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES INFANTILES UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE TUNJUELITO EN BOGOTÁ D.C Y A MONTO AGOTABLE"

Modalidad	Selección abreviada menor cuantía
Valor COP	$ 312.517.516
Proveedor seleccionado	PANAM INGENIEROS SAS
Plazo de ejecución	4 meses
Link consulta SECOP	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?notice= CO1.NTC.9269366

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

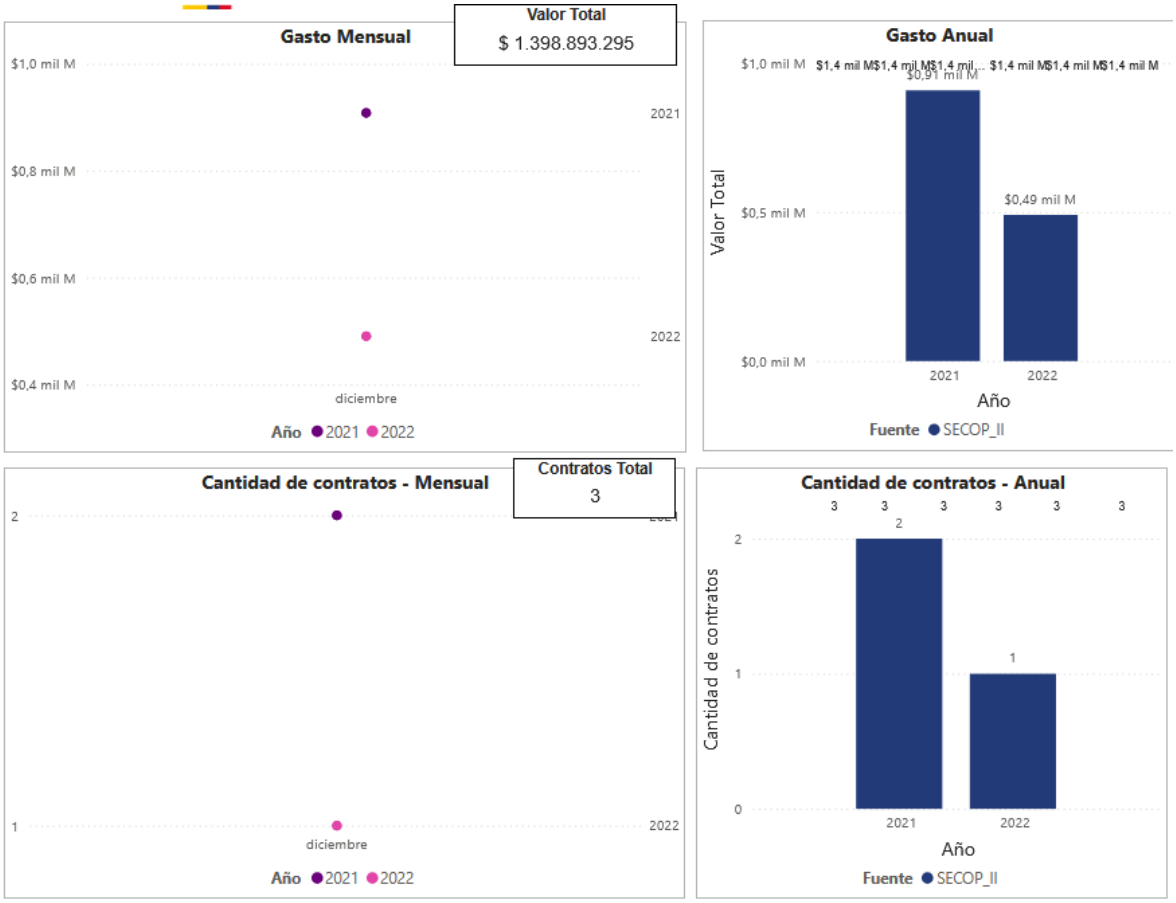
No. Proceso	FDLUSA-LP-008-2023
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE USAQUÉN
Año de contratación	2023
Objeto	CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE EL MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN DEL EQUIPAMIENTO CULTURAL CDC TEATRO SERVITÁ UBICADO EN LA CALLE 165 No. 7-52
Modalidad	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 3 contratos suscritos en los últimos cinco años por parte de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, los cuales suman un total de $1.398.893.295 pesos desde el 2021 a 2025 con los códigos UNSPSC aplicables al proceso.

Ilustración 1 Análisis de la Demanda ALRUU

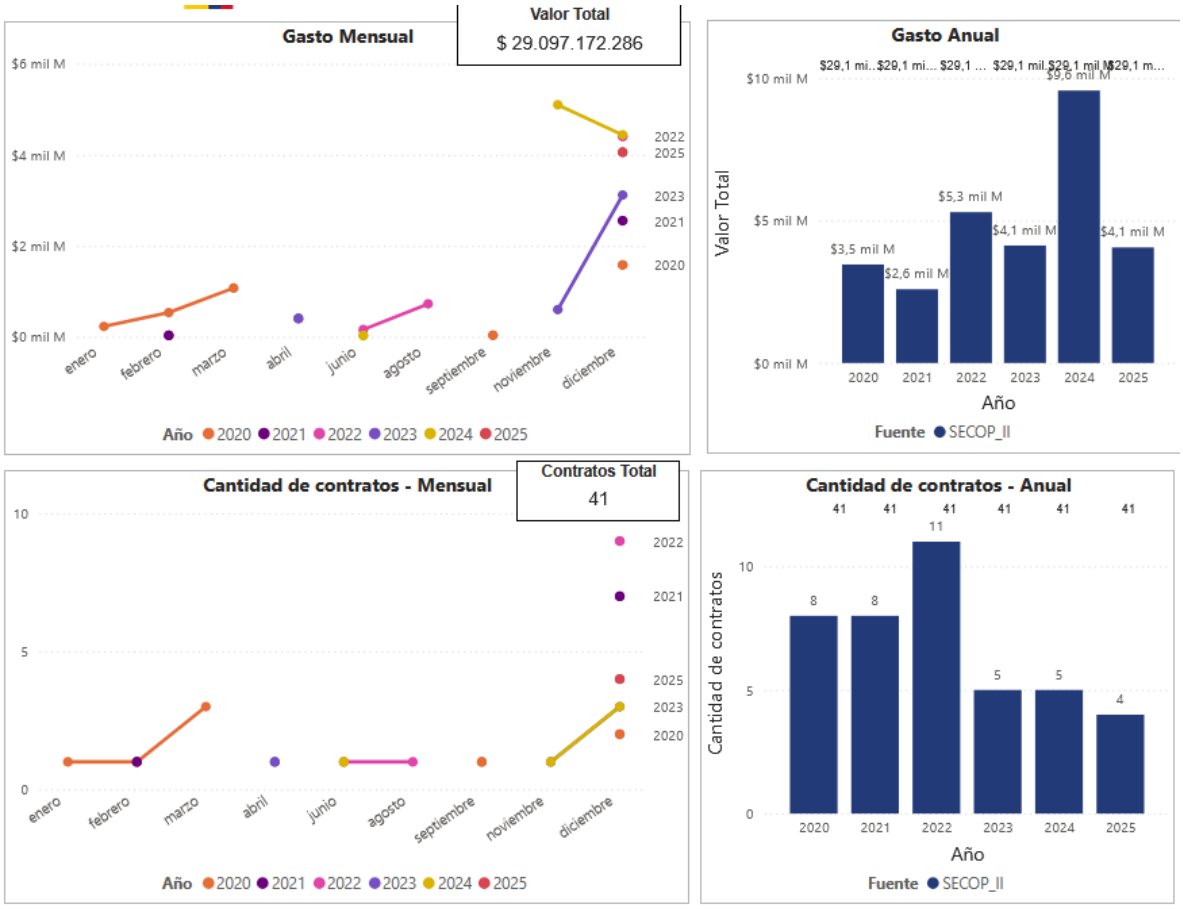


Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Colombia Compra Eficiente

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 41 contratos suscritos

en los últimos cinco años, los cuales suman un total de $29.097.172.286 pesos desde el 2020 a 2025 con los códigos UNSPC aplicables al proceso

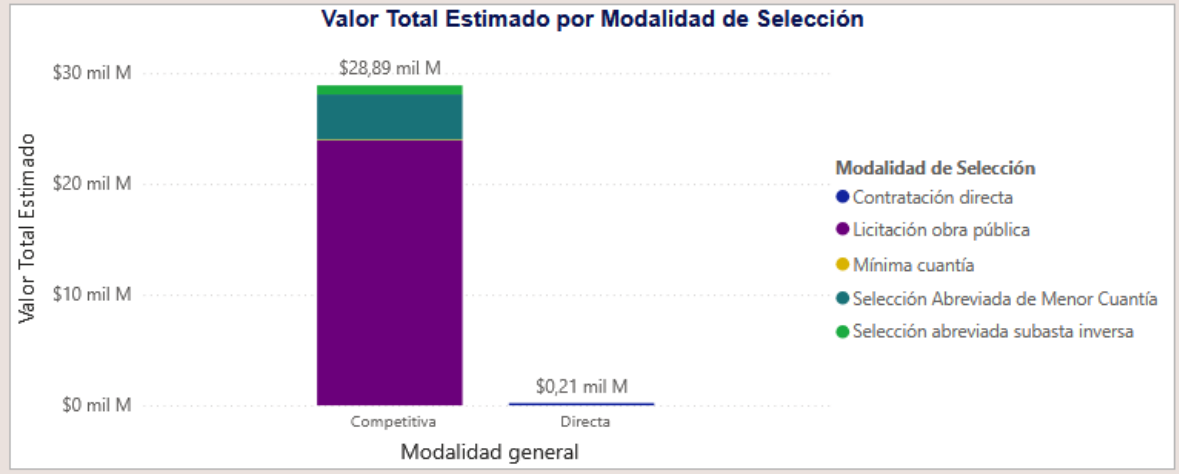
Ilustración 2 Análisis de la Demanda Alcaldía Local



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 3 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 los jardines infantiles 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, 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.

El contrato se ejecutará bajo la modalidad de precios unitarios fijos a monto agotable, por lo cual el valor final del contrato corresponderá a las cantidades efectivamente ejecutadas y aprobadas por la supervisión o interventoría, sin superar el valor del presupuesto oficial.

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 los ciudadanos y funcionarios, así como la implementación de ajustes y mejoras orientadas a la adecuada organización y distribución funcional de los espacios de trabajo, con el fin de optimizar el uso del área intervenida, mejorar la operatividad de las dependencias y garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades institucionales.

5.1. Consulta de bases de datos especializadas

Para la determinación del presupuesto oficial del presente proceso de selección, se adelantó un ejercicio de análisis de precios basado en la información suministrada por el de Instituto Desarrollo Urbano - IDU, la cual proporcionó precios de referencia asociados a actividades propias de la entidad, relacionadas con el objeto contractual.

Por su parte, para los costos asociados al personal y los costos administrativos se utilizó como referencia los precios del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), publicados el 4 de septiembre del 2025. No

obstante, se precisa que dichos valores fueron utilizados únicamente como referencia técnica y no constituyen una adopción literal o vinculante de los mismos, sino un insumo orientador para la estimación del presupuesto oficial.

Dichos precios se utilizaron como base para la elaboración del presupuesto oficial, considerando su pertinencia, actualidad y correspondencia con las condiciones técnicas y operativas requeridas para la ejecución del contrato.

El análisis se realizó teniendo en cuenta todos los costos directos e indirectos necesarios, incluyendo precios unitarios, impuestos, contribuciones, tasas, estampillas, garantías, administración, utilidad y demás factores que inciden en la conformación del valor total del contrato

5.2. Conclusión

Por lo anterior, se concluye que el presupuesto oficial estimado para el proceso de selección es hasta por la suma de **MIL CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.042.782.695) 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 Licitación Pública, 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 Licitación Pública 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 Licitación Pública 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

Documentos Tipo para la modalidad de Licitación de Obra Pública para el sector de Infraestructura Social. Versión 2 (Educación)

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		**Entidad Estatal incluida**	**Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial**	**Excepción aplicable al Proceso de Contratación**	**No. Excepción**	**Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial**
		[Si/no]	**[Si/No]**	**[Si/No] ***		**[Si/No]**
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	NO	-	NO

	Perú	SI	NO	NO	-	NO
	México	NO	SI	NO	-	NO
Costa Rica		SI	NO	NO	-	NO
Canadá		NO	SI	NO	-	NO
Chile		SI	NO	NO	-	NO
Estados Unidos		NO	NO	NO	-	NO
Estados Unidos Mexicanos		NO	SI	NO	-	NO
Triángulo Norte	Guatemala	SI	SI	NO	-	SI
	Salvador	SI	SI	SI	38*	NO
	Honduras	NO	NO	NO	-	NO
Estados AELC	Islandia, Liechtenstein	SI	NO	NO	-	NO
	Noruega, Suiza	SI	NO	NO	-	NO
Unión Europea	Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Dinamarca	SI	NO	NO	-	NO
	Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Hungría	SI	NO	NO	-	NO
	Irlanda, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Rumania, Suecia	SI	NO	NO	-	NO
Comunidad Andina de Naciones	Bolivia, Ecuador, Perú, Venezuela	SI	SI	NO	-	SI
Corea		NO	NO	NO	-	NO
Israel	**Bien, Servicio u Obra**	SI	NO	NO	-	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	NO	NO	-	NO

El presente proceso SI ☒ NO ☐ esta cobijado por 2 acuerdo comercial o un tratado de libre comercio vigente para Colombia, 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:

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

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:

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. Los criterios diferenciales aplicables a las MiPymes ya se encuentran incorporados en los documentos tipo, dado que su fundamento normativo es anterior y fue integrado por la propia Agencia. El artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 adicionó el artículo 2.2.1.2.4.2.18 al Decreto 1082 de 2015, mediante el cual se regulan los criterios diferenciales para las MiPymes. Posteriormente, la Resolución 275 de 2022 de la ANCP incorporó en los documentos tipo un requisito habilitante diferencial para las MiPymes con domicilio en el territorio nacional, relacionado con el número de contratos exigidos para acreditar la experiencia

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:

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. Los criterios diferenciales aplicables a los emprendimientos y empresas de mujeres ya se encuentran incorporados en los documentos tipo, dado que su fundamento normativo es anterior y fue integrado por la propia Agencia. El Decreto 1860 de 2021 lo reglamentó adicionando al Decreto 1082 de 2015 el artículo 2.2.1.2.4.2.14, que define cuándo un proponente tiene esa condición mediante cuatro alternativas, y el artículo 2.2.1.2.4.2.15, que regula los criterios diferenciales y el puntaje adicional. Quien acredite la condición accede a ambos.

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.

No Aplica

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 [

El Decreto 287 del 19 de marzo de 2026, vigente desde la misma fecha, estableció un sistema de preferencias para las personas con discapacidad (PcD). Entre las cinco medidas previstas se encuentran los criterios habilitantes diferenciales aplicables a sus emprendimientos y empresas. No obstante, su

implementación en los documentos tipo está supeditada a la adecuación técnica y normativa que debe efectuar Colombia Compra Eficiente para incorporar dichas medidas.

Esta adecuación previa se fundamenta en la regla de inalterabilidad consagrada en las resoluciones mediante las cuales se adoptaron los documentos tipo. En consecuencia, permitir que cada entidad estatal modifique dichos instrumentos para aplicar directamente el Decreto 287 de 2026 desconocería la competencia exclusiva atribuida a la Agencia Nacional de Contratación Pública —Colombia Compra Eficiente— por la Ley 2022 de 2020. Por lo tanto, mientras la Agencia no expida el acto administrativo que modifique los documentos tipo, las entidades no podrán incorporar autónomamente estos criterios.

6.8. Criterios de ponderación diferenciales para MiPymes, Emprendimiento y emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas.

Requisito Ponderable

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

Obligación 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 Licitación Pública, 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	Treinta por ciento (30%) del valor total del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.12. del Decreto 1082 de 2015
Vigencia	Liquidación (6 meses)	Hasta la liquidación del Contrato

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	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.13. del Decreto 1082 de 2015

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	Treinta por ciento (30%) del valor total del contrato de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.3.1.14. del Decreto 1082 de 2015.
Vigencia	5 años	Cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo a satisfacción de la obra

Calidad de los bienes SI ☐ NO ☒

CONDICIONES BÁSICAS	MÍNIMO NORMA	PROCESO
Valor Asegurado	No determinado	
Vigencia	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: 595,57

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 y forma de pago

Plazo de Ejecución

Para la determinación del plazo de ejecución se tuvieron en cuenta las siguientes variables técnicas y operativas propias del objeto contractual:

- El alcance físico de la intervención, correspondiente a **tres (3) jardines infantiles** con un área total aproximada de **3.921,24 M²**, ubicados en distintos puntos de la localidad de Rafael Uribe Uribe.
- La naturaleza de las actividades a ejecutar (mantenimiento preventivo y correctivo y reparaciones locativas), que si bien no requieren licencia de construcción, sí exigen una fase previa de diagnóstico detallado por unidad operativa, dado que el alcance real de las obras solo puede precisarse una vez verificadas en terreno las condiciones de cada jardín.
- La condición de que los jardines infantiles se encuentran en funcionamiento y prestan un servicio activo a población de primera infancia, lo cual exige una programación de obra que minimice la afectación al servicio y que contemple coordinación previa con la SDIS y con la comunidad educativa.
- La necesidad de surtir etapas secuenciales de aprobación técnica (diagnóstico, presupuesto, programación de obra) por parte de la interventoría y del Fondo de Desarrollo Local antes del inicio material de cada frente de obra, así como comités técnicos periódicos de seguimiento.
- El sistema de contratación adoptado (precios unitarios fijos y monto agotable), que permite ajustar cantidades de obra según lo verificado en cada unidad, sin que ello implique una ampliación estructural del alcance ni, en consecuencia, plazos adicionales significativos.

Procesos de obra pública de naturaleza similar (mantenimiento y reparaciones locativas de infraestructura social o educativa, de escala y presupuesto comparables) adelantados por Fondos de Desarrollo Local y por la Secretaría Distrital de Integración Social han manejado plazos de ejecución que oscilan entre cuatro (4) y seis (6) meses, incluyendo una fase inicial de diagnóstico y aprobación previa a la ejecución material de las obras.

Con fundamento en lo anterior, se estableció un plazo de ejecución de **cinco (5) meses**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, distribuido así conforme al cronograma estimado del proceso:

- **Etapa 1 – Diagnósticos (mes 1):** visitas de inspección, elaboración de propuesta técnica y económica por jardín, y aprobación de diagnóstico, presupuesto y programación inicial de obra por parte de la interventoría y la Entidad.
- **Etapa 2 – Ejecución (meses 2 a 5):** ejecución material de las actividades de mantenimiento, con informes de obra periódicos y comités técnicos de seguimiento (diez comités programados durante la ejecución).

Este plazo se considera razonable, suficiente y ajustado a la práctica del sector para el alcance, la complejidad y las condiciones particulares de operación de las unidades a intervenir, sin que resulte excesivo frente al valor del presupuesto oficial ni insuficiente frente a la necesidad de garantizar la calidad de las obras.

Forma de pago

En procesos de obra pública de mantenimiento y reparaciones locativas contratados bajo el sistema de precios unitarios fijos y monto agotable, la práctica habitual del sector —y de las entidades del Distrito Capital en particular— consiste en efectuar pagos parciales contra el avance real de obra verificado y aprobado por la interventoría, evitando el otorgamiento de anticipos o pagos anticipados. Esta práctica obedece a que:

- El sistema de precios unitarios fijos limita el riesgo financiero del contratista asociado a variaciones de precio, por lo que no se requiere un anticipo para garantizar su flujo de caja inicial.
- El pago contra avance de obra verificado constituye un mecanismo de control que alinea el desembolso de recursos públicos con el cumplimiento efectivo de las obligaciones contractuales, reduciendo el riesgo de pérdida de recursos ante eventuales incumplimientos.
- La retención de un porcentaje del valor del contrato hasta la liquidación es una práctica extendida como mecanismo de aseguramiento del cumplimiento de obligaciones finales (entrega de documentación, corrección de observaciones, cierre del expediente contractual).

Conforme a lo anterior, se estableció la siguiente forma de pago:

- Pagos parciales mensuales, de acuerdo con las cantidades de obra ejecutadas y aprobadas por la interventoría, hasta un noventa y cinco por ciento (95%) del valor del contrato.
- El cinco por ciento (5%) restante se pagará contra la liquidación del contrato, condicionado a la verificación del cumplimiento total de las obligaciones contractuales.
- No se contempla el otorgamiento de anticipo ni de pago anticipado, en consideración a la naturaleza de las actividades contratadas y al sistema de precios unitarios fijos adoptado, lo que además incide directamente en el cálculo del capital de trabajo demandado (CTd) y de la capacidad residual del proceso (CRPC), al no descontarse suma alguna por este concepto.

La forma de pago adoptada resulta acorde con la práctica del sector para este tipo de contratos, garantiza el uso eficiente y controlado de los recursos públicos del Fondo de Desarrollo Local, y es consistente con los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

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 Licitación Pública (obra). En este sentido se apropian los indicadores establecidos en la "MATRIZ 2 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL" que corresponden a los Documentos Tipo para la modalidad de Licitación de Obra Pública para el sector de Infraestructura Social. Versión 2, 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 8 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 2 – 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
	Licitación Pública (obra)	☐	
	Menor Cuantía	☐	
	Subasta Inversa	☐	

	Bolsa de productos	☐	es jurídica, económica y técnicamente viable.
	Concurso de Méritos Abierto	☐	
	Concurso de Méritos Prec.	☐	
	Mínima Cuantía	☐	
	Contratación Directa	☐	
	Acuerdo Marco	☐	
	Convenio/ Contrato Inter.	☐	

Precios de referencia	Valor del presupuesto $ 1.042.782.695	Valor del Contrato			
		Presupuesto	☒	Oferta Selec.	☐

Plazo de Ejecución	Meses	5	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 económicos y financieros: Luis Camilo Castiblanco Sarmiento – CPS 432 de 2026