1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para la elaboración de estudios del sector, el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño adelanta el presente análisis con el propósito de conocer las condiciones del mercado relacionadas con el objeto del proceso de contratación, desde las perspectivas económica, legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos.

El presente estudio se desarrolla en el marco del proceso contractual cuyo objeto es "***CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C.***", mediante la modalidad de **Selección Abreviada de Menor Cuantía**, con el propósito de identificar las condiciones de oferta y demanda del sector de la construcción, particularmente en las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones públicas y equipamientos culturales.

Para su elaboración se tendrán en cuenta los instrumentos y herramientas de consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente, la información disponible en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, los antecedentes contractuales del Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño y de otras entidades públicas, así como los indicadores económicos oficiales y las referencias de precios unitarios aplicables a las actividades previstas.

De manera complementaria, se analizarán antecedentes de contratación relacionados con la intervención y mantenimiento de escenarios teatrales y equipamientos culturales de Bogotá D.C., con el fin de reconocer las particularidades técnicas y operativas de este tipo de infraestructura, identificar proveedores potenciales y establecer referentes de mercado que contribuyan a la adecuada estructuración del proceso.

Los resultados del análisis permitirán sustentar las condiciones económicas y técnicas de la contratación, caracterizar el mercado proveedor, identificar los principales riesgos asociados a la ejecución contractual y aportar elementos objetivos para la planeación del proceso, garantizando la observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva y libre concurrencia.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL

2.1. Objeto contractual

"CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C."

2.2. Tipo de contrato

El contrato que resulte del presente proceso de selección corresponde a un contrato de **OBRA PÚBLICA,** de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, teniendo en cuenta que su objeto comprende la ejecución de actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación de una edificación pública existente.

Que de conformidad con el artículo 40 de la ley 80 de 1993: "*Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración…".*

2.3. Modalidad de selección

La modalidad de selección corresponde a **Selección Abreviada de Menor Cuantía**, de conformidad con lo previsto en el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones aplicables, considerando la naturaleza del objeto contractual y el presupuesto estimado del proceso.

2.4. Presupuesto oficial estimado

El presupuesto oficial estimado para la contratación asciende a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL SEIS PESOS M/CTE ($ 361.160.006,00),** sujeto a la consolidación y aprobación definitiva del presupuesto oficial.

La estructuración económica del proyecto se fundamenta en las actividades, cantidades de obra y precios unitarios establecidos en el Formulario 1 – Presupuesto Oficial, tomando como referencia los precios del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y los análisis de precios unitarios particulares que resulten necesarios.

2.5. Plazo de ejecución

El plazo estimado de ejecución será de **TRES (3) MESES,** contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y de la suscripción del acta de inicio, según corresponda**.**

2.6. Clasificación de bienes y servicios – UNSPSC

Las actividades objeto de contratación se encuentran relacionadas con el segmento 72 del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), correspondiente a servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento.

El proponente persona natural o jurídica o plural deberá acreditar la experiencia con el certificado de inscripción, calificación y clasificación RUP de acuerdo con el clasificador de bienes y servicios en tercer nivel expresado en SMMLV.

Clasificación UNSPSC	**Segmento**	**Familia**	**Clase**
721015	72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7210 – Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	721015 – Servicios de apoyo para la construcción
721515	72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7215 – Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721515 – Servicios de sistemas eléctricos
721029	72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7210 – Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	721029 – Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
721525	72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7215 – Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721525 – Servicios de instalación de pisos
721523	72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7215 – Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721523 – Servicios de carpintería

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El mercado relacionado con el objeto contractual corresponde al sector de la **construcción**, particularmente al segmento de servicios de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones no residenciales, dentro del cual se encuentran los equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios culturales, educativos, comunitarios e institucionales.

Para el presente proceso, el análisis se enfoca en las actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, con el propósito de identificar las características generales del mercado, los principales actores económicos, las condiciones de

prestación de los servicios, los factores que inciden en los costos y las particularidades técnicas asociadas a la intervención de una edificación cultural existente.

3.1. Características del objeto a contratar

Las actividades previstas comprenden intervenciones de mantenimiento, reparación y/o adecuación de componentes arquitectónicos y constructivos del Teatro, de acuerdo con las necesidades identificadas durante el diagnóstico técnico y las actividades contempladas en el presupuesto oficial. Que, las actividades y sus características pueden ser consultadas en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

Estas intervenciones involucran trabajos preliminares, desmontes, demoliciones, reparaciones de superficies, renovación de acabados, mantenimiento de pisos, muros y cielos rasos, adecuaciones en instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, mejoramiento de espacios complementarios y manejo de residuos de construcción y demolición, según el alcance técnico finalmente aprobado.

La naturaleza de la contratación corresponde a la ejecución de obra pública sobre una edificación existente, cuya intervención requiere la coordinación de diferentes actividades constructivas y la implementación de medidas para proteger las instalaciones, los elementos existentes y las condiciones de seguridad del equipamiento.

3.2. Naturaleza del mercado

El mercado está conformado por empresas constructoras, contratistas de obra y proveedores especializados en mantenimiento y adecuación de edificaciones, con capacidad para ejecutar intervenciones arquitectónicas, reparaciones locativas, mejoramiento de instalaciones y actividades complementarias.

- **Contratistas inscritos en el RUP:** personas naturales y jurídicas, así como proponentes plurales, con experiencia en ejecución de obras de construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, de acuerdo con los requisitos establecidos en los Documentos Tipo aplicables.
- **Capacidad técnica:** el mercado comprende empresas constructoras, contratistas de obra, profesionales y organizaciones empresariales con diferentes capacidades operativas, financieras y organizacionales. La ejecución requiere disponibilidad de personal calificado, herramientas, equipos, materiales y capacidad para coordinar actividades constructivas de distintas especialidades.
- **Distribución geográfica:** existe un mercado de proveedores de servicios de construcción y mantenimiento de edificaciones que puede atender proyectos en Bogotá D.C. La identificación de su distribución territorial, número de proveedores y participación contractual se desarrollará a partir de la información consultada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y los procesos registrados en SECOP.

La demanda de estos servicios proviene principalmente de entidades públicas y privadas que administran edificaciones de uso institucional, cultural, educativo, recreativo y comunitario, las cuales

requieren intervenciones periódicas para conservar sus condiciones de funcionamiento y atender deterioros derivados del uso y envejecimiento de sus componentes.

En el ámbito público, los fondos de desarrollo local, entidades territoriales y organismos del sector cultura constituyen potenciales compradores de estos servicios, mediante procesos de contratación orientados al mantenimiento, conservación y adecuación de su infraestructura.

3.3. Características de la oferta

La oferta del mercado comprende personas naturales y jurídicas, así como estructuras plurales, que desarrollan actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones.

La capacidad de los proveedores depende de su experiencia contractual, disponibilidad de personal técnico y operativo, capacidad financiera, equipos, herramientas y mecanismos de abastecimiento de materiales.

Para el TEATRO VILLA MAYOR resulta relevante identificar proveedores con experiencia en intervención de edificaciones existentes, especialmente aquellos que puedan desarrollar actividades de mantenimiento arquitectónico e instalaciones complementarias bajo condiciones de seguridad, coordinación operativa y protección de espacios de uso público.

La caracterización cuantitativa de los proveedores, su distribución geográfica y su participación en la contratación pública se desarrollará mediante la información disponible en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP.

3.4. Dinámica general de precios

Los precios del mercado de mantenimiento y adecuación de edificaciones están determinados por los costos de materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, disposición de residuos y demás recursos necesarios para la ejecución de las actividades constructivas.

Entre los factores económicos que pueden incidir en la contratación se encuentran las variaciones de precios de pinturas, revestimientos, elementos eléctricos, materiales hidrosanitarios y demás insumos; los costos laborales y las condiciones de suministro de materiales.

Para la estructuración del presupuesto oficial se consideran referencias de precios unitarios del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y análisis de precios unitarios particulares, según la naturaleza de las actividades previstas.

El comportamiento de los costos se complementará con los indicadores oficiales del DANE, particularmente el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), y con los resultados del análisis económico del sector.

3.5. Particularidades técnicas y operativas

La intervención de un equipamiento cultural como el TEATRO VILLA MAYOR presenta condiciones particulares relacionadas con la conservación de espacios destinados a actividades artísticas, la protección de sus instalaciones y la necesidad de coordinar los trabajos con la programación cultural del escenario.

En consecuencia, la ejecución de las obras deberá considerar las condiciones de acceso, circulación, almacenamiento temporal de materiales, control de polvo y ruido, seguridad de trabajadores y usuarios, protección de los componentes existentes y adecuada disposición de los residuos generados.
Estas condiciones deben ser tenidas en cuenta en la planeación y programación de las actividades, sin perjuicio de las obligaciones y especificaciones técnicas que se establezcan en los documentos del proceso contractual.

- Normativa técnica aplicable: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), cuando corresponda a las intervenciones proyectadas; Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE); Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), en los componentes aplicables; Ley 1618 de 2013 y demás disposiciones sobre accesibilidad; así como las normas técnicas colombianas y especificaciones particulares aplicables a materiales, instalaciones, acabados y procedimientos constructivos.

3.6. Riesgos generales del mercado

El sector presenta riesgos asociados a la variación de los precios de materiales, disponibilidad de mano de obra, suministro de insumos, condiciones físicas de las edificaciones existentes y coordinación de las actividades constructivas.

En el caso particular del Teatro, deben considerarse los riesgos relacionados con la identificación de deterioros no evidentes durante el diagnóstico inicial, las posibles interferencias entre actividades de obra y programación cultural, así como la necesidad de proteger instalaciones y elementos que no forman parte de la intervención.

- **Riesgos operativos:** retrasos en el suministro de materiales, dificultades de acceso a determinadas áreas, interferencias con las actividades culturales programadas, condiciones físicas no identificadas durante el diagnóstico inicial y dificultades de coordinación entre las diferentes especialidades constructivas.
- **Riesgos económicos y financieros:** variaciones en los precios de materiales y mano de obra, incrementos en costos logísticos, dificultades de liquidez de los contratistas y posibles afectaciones en la disponibilidad oportuna de suministros y equipos.
- **Riesgos técnicos:** incompatibilidad entre materiales existentes y nuevos, deterioros ocultos, deficiencias en procedimientos de instalación y posibles afectaciones a componentes de la edificación que deben conservarse durante la ejecución.

- Riesgos normativos: modificaciones en disposiciones técnicas, laborales, ambientales o de seguridad y salud en el trabajo que resulten aplicables durante la ejecución contractual.

La identificación, estimación y asignación de estos riesgos se desarrollará de manera específica en el capítulo correspondiente, en concordancia con la matriz de riesgos del proceso contractual.

3.7. Perspectivas del mercado

El mantenimiento y la adecuación de edificaciones constituyen actividades necesarias para la conservación de la infraestructura existente y la continuidad de los servicios que se prestan en instalaciones públicas y privadas.

En el ámbito institucional, las necesidades de conservación de equipamientos culturales representan una demanda de servicios de construcción y mantenimiento, orientada a preservar la funcionalidad de las edificaciones y mejorar las condiciones de seguridad y uso de sus espacios.

En este contexto, la contratación de las obras del TEATRO VILLA MAYOR se enmarca en el mercado de mantenimiento y adecuación de infraestructura pública, cuya oferta, demanda, comportamiento contractual y condiciones económicas serán objeto de análisis mediante las herramientas del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), la información de SECOP y las fuentes estadísticas oficiales.

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

El análisis económico del sector tiene como propósito identificar las principales variables macroeconómicas y sectoriales que pueden incidir en las condiciones de oferta, los costos de producción y la ejecución de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR.

En este sentido, se examina el comportamiento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV), el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Producto Interno Bruto (PIB), el sector de la construcción, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), la industria manufacturera y la Tasa Representativa del Mercado (TRM), como variables que permiten contextualizar las condiciones económicas del mercado.

Estas variables resultan relevantes considerando que la ejecución contractual requiere la disponibilidad de mano de obra, materiales de construcción, equipos, herramientas, transporte y servicios complementarios, cuyos costos pueden verse afectados por el comportamiento de la economía nacional y las condiciones particulares del sector.

El análisis se fundamenta en información oficial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), disposiciones del Gobierno nacional y demás fuentes económicas pertinentes, con el fin de establecer un contexto objetivo para la estructuración y ejecución del proceso contractual.

4.1. Comportamiento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV)

El Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) constituye una de las principales variables económicas que inciden en los costos laborales del sector de la construcción, especialmente en actividades que requieren la participación de personal operativo, técnico y especializado.

Para la vigencia 2026, mediante el Decreto Nacional 0159 del 19 de febrero de 2026, el Gobierno nacional fijó transitoriamente el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente en **$1.750.905,00**, correspondiente a un incremento nominal del 23 % respecto del salario mínimo establecido para 2025, equivalente a $1.423.500.

Con el propósito de identificar el comportamiento histórico de esta variable, se presenta la evolución del salario mínimo durante el periodo 2017–2026, tomando como referencia los decretos expedidos por el Gobierno nacional para cada vigencia.

Año	S.M.D. ($)	S.M.M. ($)	Norma aplicable
2017	24.590,57	737.717	Decreto 2209 de 2016
2018	26.041,40	781.242	Decreto 2269 de 2017
2019	27.603,87	828.116	Decreto 2451 de 2018
2020	29.260,10	877.803	Decreto 2360 de 2019
2021	30.284,20	908.526	Decreto 1785 de 2020
2022	33.333,33	1.000.000	Decreto 1724 de 2021
2023	38.666,67	1.160.000	Decreto 2613 de 2022
2024	43.333,33	1.300.000	Decreto 2292 de 2023
2025	47.450,00	1.423.500	Decreto 1572 de 2024
2026	58.363,50	1.750.905	Decreto 0159 de 2026 (transitorio)

Tabla 1. Evolución del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, 2017–2026.
Fuente: Elaboración propia a partir de los decretos nacionales de fijación del salario mínimo legal mensual vigente, 2017–2026.

Nota: S.M.D. calculado dividiendo el S.M.M. entre 30 días. Para 2026 se indica el Decreto 0159 de 2026, de carácter transitorio.

El comportamiento histórico del salario mínimo evidencia una tendencia creciente en los costos laborales de la economía nacional, con incidencia en las actividades de construcción, mantenimiento y adecuación de edificaciones.

Para el caso del TEATRO VILLA MAYOR, esta variable adquiere relevancia debido a que las obras requieren personal para la ejecución de reparaciones locativas, acabados arquitectónicos, instalaciones y demás actividades contempladas en el presupuesto oficial.

En consecuencia, la estructuración económica del proyecto debe contemplar costos de mano de obra acordes con las condiciones laborales vigentes y con las características técnicas de cada actividad, incluyendo las obligaciones prestacionales y de seguridad social que correspondan.

No obstante, el incremento del salario mínimo no debe trasladarse de manera uniforme a la totalidad de los precios unitarios, dado que cada actividad presenta una composición particular de materiales, mano de obra, equipos y transporte.

4.2. Inflación e Índice de Precios al Consumidor (IPC)

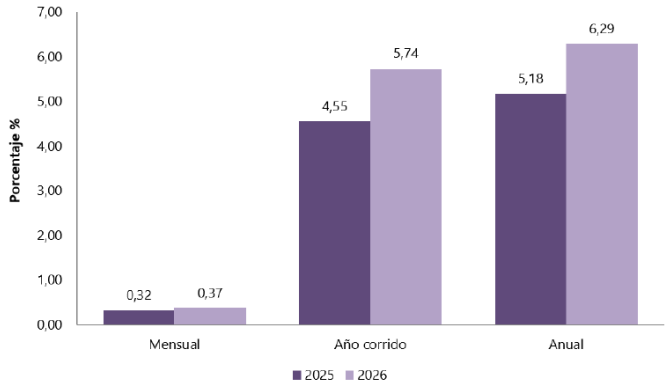
El Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), constituye uno de los principales indicadores para evaluar el comportamiento de la inflación en Colombia, al medir la variación promedio de los precios de los bienes y servicios adquiridos por los hogares.

El análisis de este indicador permite contextualizar las condiciones económicas en las cuales se desarrollan las actividades productivas y comerciales, así como identificar posibles presiones sobre los costos de bienes y servicios relacionados con el sector de la construcción.

De acuerdo con el Boletín Técnico del DANE, publicado el 7 de octubre de 2026, durante septiembre de 2026 el IPC registró una variación mensual del 0,37 %, una variación acumulada del 5,74 % y una variación anual del 6,29 %. En comparación con septiembre de 2025, la inflación anual presentó un incremento de 1,11 puntos porcentuales, al pasar del 5,18 % al 6,29 %.

Septiembre 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

Ilustración 1.Variación de Índice de Precios al Consumidor

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Índice de Precios al Consumidor (IPC), septiembre de 2026. Publicado el 7 de octubre de 2026.

Indicador	Variación
Variación mensual	**0,37 %**
Variación año corrido	**5,74 %**
Variación anual	**6,29 %**
Variación anual septiembre de 2025	**5,18 %**

Tabla 2. Comportamiento del IPC nacional, septiembre de 2026.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Índice de Precios al Consumidor (IPC), septiembre de 2026. Publicado el 7 de octubre de 2026.

Análisis de incidencia en el sector de la construcción

El comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) evidencia un incremento en el nivel general de precios de la economía nacional, circunstancia que permite contextualizar las condiciones económicas bajo las cuales se desarrollan las actividades de construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones.

Para el caso del TEATRO VILLA MAYOR, resulta pertinente diferenciar los factores que inciden directamente en los costos de ejecución de las obras de aquellos indicadores macroeconómicos cuya influencia es indirecta.

Incidencia directa en los costos de construcción

Los costos de ejecución de las obras están determinados principalmente por los precios de los materiales, la mano de obra, los equipos, las herramientas, el transporte de insumos y los servicios especializados requeridos para desarrollar las actividades contempladas en el presupuesto oficial.

En este sentido, las variaciones en los precios de pinturas, revestimientos, elementos eléctricos e hidrosanitarios, materiales para acabados y demás insumos constructivos pueden modificar los costos de adquisición y suministro. Asimismo, las variaciones salariales, los costos de contratación del personal y los gastos asociados a equipos y herramientas inciden en la composición económica de los análisis de precios unitarios.

Para evaluar estas condiciones se considera especialmente pertinente el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), calculado por el DANE, el cual permite analizar la evolución de los precios de una canasta representativa de insumos requeridos para la construcción de edificaciones, incluyendo los componentes asociados a materiales, mano de obra, equipos y transporte.

Por tratarse de una intervención sobre un equipamiento cultural existente, el análisis de las edificaciones no residenciales constituye una referencia sectorial más cercana a la naturaleza del objeto contractual que los indicadores generales de precios al consumidor.

Incidencia indirecta de la inflación y otros factores económicos

De manera complementaria, el IPC constituye un indicador del entorno inflacionario nacional, cuyas variaciones pueden relacionarse indirectamente con las condiciones de operación y abastecimiento de las empresas contratistas.

De acuerdo con el Boletín Técnico del DANE correspondiente a septiembre de 2026, la división de transporte registró una variación anual del **5,27 %,** mientras que la división de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles presentó una variación anual del **5,74 %.**

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,47	0,82	9,44	1,06
Salud	1,71	5,99	0,10	7,79	0,13
Educación	4,41	7,29	0,29	7,49	0,31
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	3,32	0,13	6,75	0,27
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	6,21	1,17	6,74	1,28
TOTAL	100,00	5,18	5,18	6,29	6,29
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	6,38	0,11	6,05	0,10
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	4,84	1,51	5,74	1,78
Bienes y servicios diversos	5,36	4,43	0,23	5,63	0,29
Transporte	12,93	5,05	0,68	5,27	0,71
Recreación y cultura	3,79	1,74	0,06	4,91	0,15
Información y comunicación	4,33	0,55	0,01	4,45	0,12
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,15	0,07	3,12	0,09

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Estas variaciones permiten contextualizar el comportamiento de determinados gastos de consumo en la economía nacional. En el caso del TEATRO VILLA MAYOR, pueden considerarse como referencias indirectas frente a las condiciones logísticas y operativas asociadas al traslado de personal, materiales, herramientas y equipos, así como a la utilización de servicios durante la ejecución de las obras.

No obstante, es necesario precisar que dichas divisiones del IPC corresponden al consumo de los hogares y no representan directamente las tarifas del transporte de carga, los precios de los materiales de construcción ni los costos de los servicios utilizados por los contratistas. Por consiguiente, sus variaciones no deben aplicarse como factores automáticos de actualización de los precios unitarios.

Consideraciones para la estructuración del presupuesto oficial

En consecuencia, el IPC se utiliza como indicador complementario del contexto económico, mientras que el ICOCED constituye una referencia especializada para analizar las variaciones de los costos del sector de la construcción.

La determinación del presupuesto oficial del TEATRO VILLA MAYOR deberá sustentarse en las cantidades de obra, los análisis de precios unitarios, las referencias de precios del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD) y del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), así como en los análisis particulares requeridos por las características técnicas de la intervención.

De esta manera, el análisis económico permite reconocer las condiciones generales y sectoriales que pueden afectar la ejecución contractual, sin confundir los indicadores de inflación de los hogares con los costos específicos de las actividades constructivas.

4.3. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) constituye uno de los principales indicadores macroeconómicos para evaluar el comportamiento de la actividad productiva de un país, al representar el valor agregado generado por las diferentes actividades económicas durante un periodo determinado. Su análisis permite identificar las tendencias de crecimiento o contracción de la economía nacional, así como el desempeño de los sectores productivos que participan en la generación de bienes y servicios.

En el marco del presente estudio del sector, el análisis del PIB resulta pertinente para contextualizar las condiciones económicas en las cuales se desarrolla el mercado de obras de construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, identificando tendencias que pueden influir en la actividad empresarial, la demanda de servicios especializados y las condiciones generales de participación de los potenciales oferentes.

Para este análisis se toma como referencia la información oficial de las Cuentas Nacionales Trimestrales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), correspondiente al segundo trimestre de 2026, publicada el 18 de agosto de 2026. Se consideran las variaciones del PIB a precios constantes, mediante las series originales de volumen encadenadas con año de referencia 2015, con el propósito de evaluar la evolución real de la actividad económica, descontando los efectos de las variaciones de precios.

4.3.1. Comportamiento del PIB nacional

De acuerdo con los resultados preliminares del DANE, durante el segundo trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto de Colombia registró un crecimiento anual del 3,5 % respecto al mismo trimestre de 2025.

Por su parte, durante el primer semestre de 2026, el crecimiento acumulado del PIB fue del 2,9 % frente al periodo enero-junio del año anterior, evidenciando una expansión de la actividad económica nacional.

Entre las actividades que contribuyeron de manera significativa al crecimiento del segundo trimestre se destacan la agrupación de administración pública y defensa, educación y salud, con una variación del 10,0 % y una contribución de 1,7 puntos porcentuales al crecimiento anual del PIB.

Asimismo, la agrupación de actividades artísticas, de entretenimiento, recreación y otros servicios presentó un crecimiento del 9,5 %, contribuyendo con 0,4 puntos porcentuales a la variación anual de la economía nacional.

Estos resultados permiten identificar una dinámica positiva en determinadas actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos, sociales y culturales, aunque su comportamiento no implica necesariamente un incremento equivalente en la inversión destinada a infraestructura física.

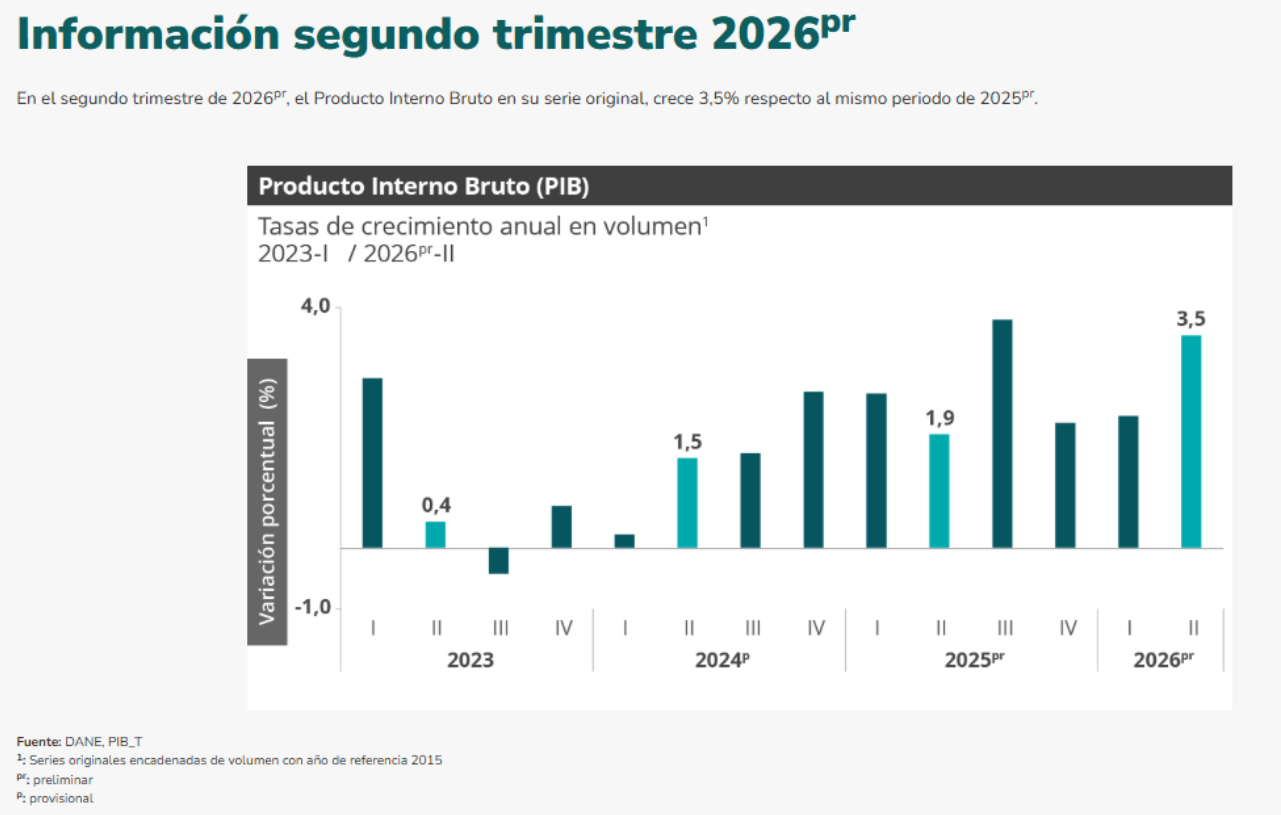


Ilustración 2. Construcción. Tasas de crecimiento en volumen. Página 14. Publicado el 18 de agosto de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB), II trimestre de 2026 (preliminar)

Los resultados evidencian una dinámica diferenciada en el sector construcción durante el segundo trimestre de 2026. Aunque el valor agregado agregado de esta actividad económica registró un crecimiento anual del 2,2 %, dicho comportamiento estuvo asociado principalmente al incremento del 17,1 % en las obras de ingeniería civil, mientras que la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales presentó una contracción del 3,2 % y las actividades especializadas de construcción disminuyeron un 2,2 %.

Para el caso del TEATRO VILLA MAYOR, estas dos últimas categorías constituyen referencias sectoriales particularmente relevantes, considerando que el objeto contractual comprende actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación sobre una edificación existente. No obstante, los resultados corresponden a agregados estadísticos nacionales y no representan de manera exclusiva el mercado de rehabilitación de infraestructura cultural.

En consecuencia, las variaciones identificadas justifican profundizar en el análisis de las condiciones de oferta y demanda de servicios de construcción especializados, la capacidad operativa de los potenciales contratistas y los antecedentes de contratación de intervenciones similares, con el propósito de establecer condiciones de participación acordes con la naturaleza y complejidad de las obras previstas.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr] / 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-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**

Ilustración 3. Valor agregado por actividad económica. Tasas de crecimiento en volumen. Segundo trimestre de 2026.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB), II trimestre de 2026 (preliminar).

4.3.2. Comportamiento del valor agregado del sector construcción

El sector de la construcción constituye una actividad económica directamente relacionada con el objeto contractual, debido a que comprende la producción de edificaciones, obras civiles y actividades especializadas de construcción.

Según los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), publicados por el DANE el 9 de septiembre de 2026, durante el segundo trimestre de 2026 el valor agregado del sector construcción presentó un crecimiento anual del **2,2 %.**

Sin embargo, el comportamiento de sus componentes fue heterogéneo. Mientras las obras civiles registraron un crecimiento del **17,1 %,** el valor agregado de las edificaciones disminuyó un **3,2 %** y las actividades especializadas de construcción presentaron una contracción del **2,2 %** frente al mismo trimestre de 2025.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr]/ 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-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: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaría y equipo de construcción con operadores).

Ilustración 4. Tasas de crecimiento en volumen. Segundo trimestre de 2026.

Estas diferencias permiten establecer que el crecimiento agregado del sector estuvo impulsado principalmente por las obras civiles y no correspondió a una expansión generalizada de todas las actividades constructivas.

Para efectos del presente proceso contractual, resulta especialmente importante considerar el comportamiento de las edificaciones y de las actividades especializadas de construcción, teniendo en cuenta que el objeto corresponde a la ejecución de intervenciones sobre infraestructura física existente, que pueden comprender reparaciones locativas, acabados, instalaciones técnicas y otras actividades especializadas, de conformidad con las especificaciones y cantidades previstas en el presupuesto oficial.

No obstante, las categorías estadísticas del PIB no permiten identificar de manera independiente el mercado específico de mantenimiento y adecuación de teatros. En consecuencia, sus resultados constituyen referencias sectoriales agregadas y deben interpretarse conjuntamente con el análisis de oferta, demanda y antecedentes contractuales de intervenciones comparables.

Análisis de la evolución acumulada y trimestral del sector construcción

El comportamiento del sector **construcción** durante el segundo trimestre de 2026 debe analizarse considerando tanto su variación anual como los resultados acumulados del primer semestre y las variaciones trimestrales de las series ajustadas por efectos estacionales y de calendario. Esta diferenciación metodológica permite identificar las tendencias recientes de la actividad constructiva sin atribuir a un único periodo un comportamiento representativo de todo el año.

De acuerdo con las cifras preliminares del DANE, aunque el valor agregado del sector construcción presentó un crecimiento anual del **2,2 %** durante el segundo trimestre de 2026, en el acumulado enero-junio registró una contracción del 1,5 % respecto al mismo periodo de 2025. Este comportamiento evidencia que la recuperación observada en el segundo trimestre no compensó completamente los resultados desfavorables registrados durante los primeros seis meses del año.

La desagregación por actividades económicas permite identificar diferencias adicionales. En el acumulado del primer semestre, la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales presentó una variación negativa del **5,6 %,** mientras que las actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil disminuyeron un **3,9 %.** En contraste, la construcción de carreteras, vías de ferrocarril, proyectos de servicio público y otras obras de ingeniería civil registró un crecimiento acumulado del **9,2 %.**

Por otra parte, al analizar las series ajustadas por efectos estacionales y de calendario, el sector construcción presentó un crecimiento del **6,4 %** durante el segundo trimestre de 2026 respecto al trimestre inmediatamente anterior. En esta comparación, las edificaciones registraron un crecimiento del 2,5 %, las obras civiles del 19,6 % y las actividades especializadas del 3,2 %.

Estos resultados no son contradictorios, puesto que corresponden a periodos de comparación y tratamientos estadísticos diferentes. Mientras la variación anual compara el segundo trimestre de 2026 con el mismo periodo de 2025, la variación trimestral ajustada permite identificar el comportamiento reciente respecto al primer trimestre de 2026, descontando los efectos estacionales y de calendario.

En consecuencia, el sector presenta señales de recuperación trimestral que deben interpretarse en el contexto de un desempeño acumulado todavía desfavorable para las edificaciones y las actividades especializadas. Esta situación evidencia la importancia de considerar diferentes horizontes temporales para evaluar las condiciones generales de la actividad constructiva.

Para el proceso de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, estos resultados constituyen elementos de referencia para caracterizar el entorno económico de las empresas que desarrollan actividades de construcción e intervención de edificaciones existentes.

Sin embargo, las cifras agregadas no permiten establecer directamente la disponibilidad de contratistas especializados en equipamientos culturales ni determinar sus niveles de capacidad operativa, financiera o de contratación. Estos aspectos deberán verificarse mediante el análisis de la oferta, los antecedentes de procesos contractuales comparables y la caracterización de los potenciales proveedores.

De igual manera, el crecimiento de las actividades especializadas en la comparación trimestral no debe interpretarse como una recuperación generalizada de todas las labores de mantenimiento y adecuación, puesto que esta agrupación estadística comprende diferentes actividades constructivas y no discrimina específicamente las intervenciones en infraestructura teatral.

Por consiguiente, el análisis del PIB proporciona información sobre la evolución de la actividad económica y el comportamiento del sector construcción, pero debe complementarse con los indicadores de costos, producción, empleo, oferta y demanda que permitan establecer condiciones económicas y contractuales acordes con la naturaleza del proyecto.

4.3.3. Relación del comportamiento económico con el proyecto Teatro Villa Mayor

El objeto contractual previsto para el TEATRO VILLA MAYOR consiste en contratar, bajo la modalidad de monto agotable, las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de su infraestructura física, ubicada en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D.C.

Desde el punto de vista económico, este tipo de intervención presenta características particulares frente a la construcción de edificaciones nuevas, debido a que se desarrolla sobre una infraestructura existente, con condiciones arquitectónicas, técnicas y operativas previamente determinadas.

En este contexto, el comportamiento del PIB permite establecer tres consideraciones relevantes para el análisis del mercado.

En primer lugar, el crecimiento de la economía nacional evidencia una expansión de la actividad productiva agregada. Sin embargo, dicho resultado no permite concluir, por sí solo, que exista una mayor disponibilidad de empresas contratistas, materiales o personal especializado para ejecutar las obras previstas.

En segundo lugar, la contracción registrada en el componente de edificaciones y en las actividades especializadas de construcción pone de manifiesto la necesidad de analizar de manera diferenciada las condiciones de los agentes económicos vinculados a estos segmentos. Esta circunstancia refuerza la importancia de examinar la participación histórica de oferentes en procesos comparables, la capacidad operativa de las empresas y la disponibilidad de servicios especializados de mantenimiento y adecuación.

En tercer lugar, el crecimiento registrado en las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación constituye un elemento de contexto respecto a la dinámica económica de los servicios culturales. No obstante, esta agrupación estadística comprende actividades diversas y no permite establecer directamente el nivel de inversión pública en teatros, la demanda de mantenimiento de equipamientos culturales ni las necesidades específicas del TEATRO VILLA MAYOR.

De manera complementaria, el DANE reportó que las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios registraron un crecimiento anual del **10,4 %** durante el segundo trimestre de 2026, resultado que permite reconocer una dinámica positiva de este conjunto de actividades económicas. Para el TEATRO VILLA MAYOR, dicho comportamiento constituye un referente del contexto económico de los servicios culturales y recreativos, sin que pueda interpretarse como una medición específica de la actividad teatral, de la demanda de infraestructura cultural o de la disponibilidad presupuestal para su mantenimiento. No obstante, contribuye a contextualizar la importancia funcional de conservar las condiciones físicas y operativas de los equipamientos destinados al desarrollo de actividades artísticas y culturales.

Tabla 13. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr] / 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-I
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	10,4	7,2	4,8
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores[3]	4,1	0,9	1,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades[1]	**9,5**	**6,3**	**4,0**

Fuente: DANE, PIB_T

[pr]preliminar

[1]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.

[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[3]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.

Ilustración 5. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios. Tasas de crecimiento en volumen, segundo trimestre de 2026.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB), II trimestre de 2026 (preliminar). Tabla 13, página 23. Publicado el 18 de agosto de 2026.

Por lo anterior, la relación entre el PIB y el objeto contractual debe interpretarse desde dos dimensiones complementarias: la actividad económica del sector construcción, como referencia del mercado potencial de ejecutores, y la dinámica de las actividades culturales, como parte del contexto funcional del equipamiento objeto de intervención.

4.3.4. Implicaciones para la estructuración del proceso contractual

El análisis del PIB nacional y del valor agregado del sector construcción permite reconocer que las condiciones económicas de 2026 presentan comportamientos diferenciados entre las actividades productivas.

Para la estructuración del proceso contractual del TEATRO VILLA MAYOR, estos resultados deben considerarse como información macroeconómica y sectorial complementaria, especialmente al evaluar

la estructura del mercado, los antecedentes de contratación y las condiciones de participación de los potenciales oferentes.

No obstante, las variaciones del PIB no constituyen indicadores directos de precios de materiales, costos de mano de obra o tarifas de servicios de construcción. Por tanto, no deben utilizarse para actualizar automáticamente el presupuesto oficial ni para determinar los precios unitarios de las actividades previstas.

La estimación económica del contrato deberá sustentarse en el presupuesto de obra, las cantidades y especificaciones técnicas, los análisis de precios unitarios y las referencias de precios oficiales aplicables. Por su parte, el análisis de las variaciones específicas de costos del sector se desarrollará mediante el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED).

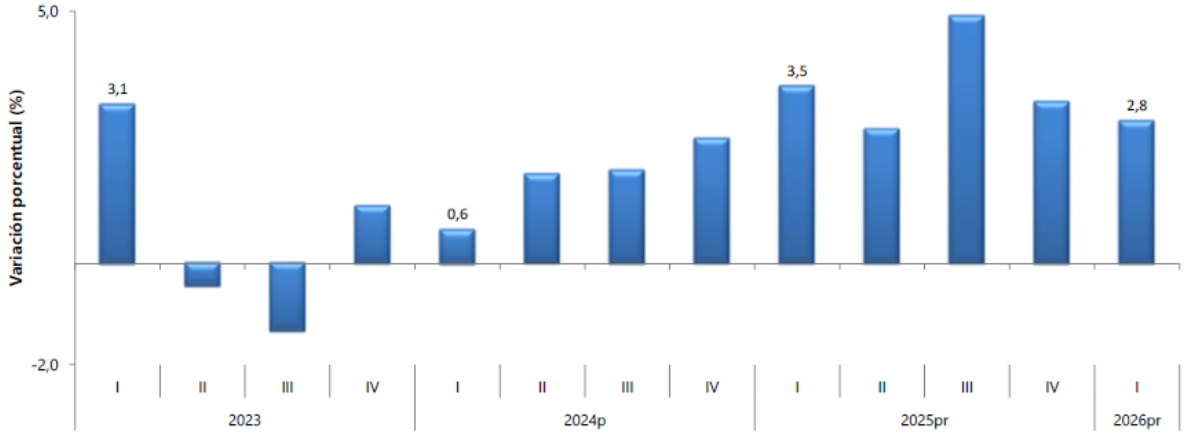
En conclusión, el comportamiento del PIB durante el segundo trimestre de 2026 evidencia una expansión de la economía nacional, acompañada de un crecimiento moderado del sector construcción y de contracciones en los componentes de edificaciones y actividades especializadas. Esta situación justifica profundizar en el análisis específico del mercado de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, con el propósito de establecer condiciones de competencia, capacidad de oferta y razonabilidad económica acordes con la naturaleza del contrato de obra pública del TEATRO VILLA MAYOR.

4.3.5. Comportamiento del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C.

El análisis del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C. permite complementar la caracterización macroeconómica nacional con una aproximación territorial a las condiciones económicas del mercado en el cual se desarrollará el proceso de contratación. Esta información resulta pertinente considerando que las actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR se ejecutarán en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D.C.

Para este análisis se toma como referencia el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C., correspondiente al primer trimestre de 2026, publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 30 de septiembre de 2026. Los resultados se presentan mediante series encadenadas de volumen con año de referencia 2015, lo cual permite examinar la evolución real de la actividad económica, descontando los efectos de las variaciones de precios.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto de Bogotá D.C. (PB)
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026[pr]-I



Fuente: DANE, PB
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

Ilustración 6. Producto Interno Bruto de Bogotá D.C. Tasas de crecimiento en volumen. 2023-I / 2026-I.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C., I trimestre de 2026 (preliminar). Gráfico 1, página 1. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

Comportamiento general de la economía distrital

Durante el primer trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto de Bogotá D.C. presentó un crecimiento anual del 2,8 % respecto al mismo trimestre de 2025. En términos trimestrales, la serie ajustada por efectos estacionales y de calendario registró una variación positiva del **0,8 %** frente al cuarto trimestre de 2025.

Entre las actividades que contribuyeron al crecimiento económico de la ciudad se destacan el comercio, transporte, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, con una variación anual del 3,7 % y una contribución de 0,9 puntos porcentuales; y la agrupación de administración pública, defensa, educación y salud, con un crecimiento anual del 5,0 % y una contribución de 0,9 puntos porcentuales.

Estos resultados evidencian una expansión de la actividad económica distrital durante el periodo analizado. Sin embargo, su composición sectorial presenta comportamientos diferenciados, por lo que resulta necesario examinar de manera particular las actividades económicas relacionadas con la construcción y los servicios culturales.

Comportamiento del sector construcción en Bogotá D.C.

De acuerdo con el DANE, el valor agregado del sector construcción en Bogotá registró una disminución anual del 6,0 % durante el primer trimestre de 2026, respecto al mismo periodo del año anterior.

Asimismo, la serie ajustada por efectos estacionales y de calendario presentó una contracción trimestral del 7,7 % frente al cuarto trimestre de 2025. Estas variaciones reflejan un comportamiento desfavorable de la actividad constructiva distrital, tanto en la comparación anual como en la evolución respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

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

Fuente: DANE, PB
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]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.

Ilustración 7. Valor agregado por actividad económica. Tasas de crecimiento en volumen. Primer trimestre de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C., I trimestre de 2026 (preliminar). Tabla 1, página 4. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

La contracción del sector construcción contrasta con el crecimiento general de la economía de Bogotá y evidencia que la expansión del PIB distrital no necesariamente se traduce en un desempeño favorable de todas las actividades productivas.

Desde la perspectiva del presente proceso contractual, esta información constituye un referente para contextualizar las condiciones económicas generales de las empresas vinculadas a la construcción y a la intervención de edificaciones existentes. No obstante, debe precisarse que las cifras agregadas del sector no permiten identificar específicamente el comportamiento del mercado de mantenimiento, reparación y adecuación de equipamientos culturales.

En consecuencia, la reducción del valor agregado de la construcción no permite afirmar, por sí sola, que exista una disminución de los precios de las obras, una mayor disponibilidad de contratistas o una reducción de los costos asociados a materiales, equipos y mano de obra. Estas condiciones deberán analizarse mediante indicadores especializados de costos de construcción, antecedentes de contratación pública y estudios de precios de mercado.

Comportamiento de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación

En relación con las actividades vinculadas al uso y funcionamiento de los equipamientos culturales, el DANE reportó que la agrupación de actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios, incluyendo determinadas actividades de los hogares, registró un crecimiento anual del 1,3 % durante el primer trimestre de 2026.

Por su parte, la serie ajustada por efectos estacionales y de calendario presentó una variación trimestral positiva del 0,6 %.

Estos resultados permiten identificar un comportamiento moderadamente positivo de esta agrupación económica en Bogotá. Sin embargo, es importante precisar que comprende diversas actividades de servicios y no representa exclusivamente el comportamiento de los teatros, escenarios culturales o espacios destinados a las artes escénicas.

En el contexto del TEATRO VILLA MAYOR, el indicador constituye una referencia sobre el entorno económico de las actividades culturales y recreativas de la ciudad. Su incorporación al estudio permite complementar la caracterización del equipamiento desde su función social y cultural, sin establecer una relación directa entre la variación del PIB y las necesidades físicas de mantenimiento de la edificación.

Análisis de las condiciones económicas territoriales

El comportamiento del PIB de Bogotá evidencia que, durante el primer trimestre de 2026, la economía distrital presentó un crecimiento positivo, mientras que el sector construcción registró variaciones negativas en sus comparaciones anual y trimestral.

Esta situación demuestra la importancia de diferenciar el desempeño económico general de la ciudad del comportamiento de las actividades directamente relacionadas con el objeto contractual.

Para el proceso de contratación a monto agotable de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, los resultados permiten reconocer el contexto económico territorial en el cual se desarrollará la ejecución contractual, pero no sustituyen el análisis específico de la oferta de servicios de construcción, los costos de intervención ni la capacidad de los potenciales contratistas.

Adicionalmente, debe señalarse que la información estadística del PIB de Bogotá corresponde al conjunto del Distrito Capital y no presenta una desagregación por localidades. Por tanto, sus resultados no permiten establecer conclusiones particulares sobre la actividad constructiva de Antonio Nariño.

Finalmente, se precisa que los resultados nacionales analizados previamente corresponden al segundo trimestre de 2026, mientras que el boletín territorial de Bogotá utilizado en este apartado presenta información del primer trimestre del mismo año. Esta diferencia temporal debe considerarse al interpretar las variaciones, evitando comparaciones directas entre periodos que no son equivalentes.

En conclusión, el análisis del PIB distrital aporta elementos para caracterizar el entorno económico y territorial del proceso de contratación. Su utilidad radica en complementar los indicadores nacionales y orientar la posterior evaluación de las condiciones del sector construcción, la estructura de costos, la disponibilidad de proveedores y las características del mercado de obras de mantenimiento y adecuación de infraestructura cultural.

Evolución reciente de la actividad constructiva en Bogotá D.C.

Para complementar el análisis del comportamiento económico del sector construcción en Bogotá, resulta pertinente considerar los resultados registrados durante 2025, con el propósito de establecer un referente temporal frente a las variaciones observadas durante el primer trimestre de 2026.

De acuerdo con las cifras revisadas por el DANE y publicadas en el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C. del primer trimestre de 2026, el sector construcción registró un crecimiento anual del 4,9 % durante 2025. Este resultado evidencia que, en términos agregados, la actividad constructiva distrital presentó una expansión frente al año inmediatamente anterior.

Sin embargo, durante el primer trimestre de 2026, el valor agregado del sector presentó una contracción anual del 6,0 % y una disminución trimestral ajustada del 7,7 %.

Tabla 3. Revisiones de las actividades económicas
Tasas de crecimiento anual de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
Año 2025[pr]

Actividad económica	Año 2025[pr]		Diferencia a la contribución*
	Tasas de crecimiento anual (%)		
	Publicado[1]	Revisado[2]	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,1	1,1	0,00
Explotación de minas y canteras	4,1	4,1	0,00
Industrias manufactureras	1,0	1,0	0,00
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[3]	1,1	1,1	0,00
Construcción	4,9	4,9	0,00
Comercio al por mayor y al por menor[4]	5,5	5,5	0,00
Información y comunicaciones	1,9	1,9	0,00
Actividades financieras y de seguros	2,9	2,9	0,00
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,00
Actividades profesionales, científicas y técnicas[5]	1,7	1,7	0,00
Administración pública, defensa, educación y salud[6]	3,9	3,9	0,00
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[7]	7,9	7,9	0,00
Valor agregado bruto	**3,7**	**3,7**	**0,00**
Valor agregado bruto	3,7	3,7	0,00
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,6	2,6	0,00
Producto Interno Bruto	**3,5**	**3,5**	**0,00**

Fuente: DANE, PB
[Pr]preliminar
*Por efecto de redondeo, la suma de las contribuciones puede diferir del total.

Fuente: DANE. Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C., I trimestre de 2026 (preliminar). Tabla 3, página 13, y Tabla 1, página 4. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

La diferencia entre ambos resultados permite identificar un cambio en el comportamiento reciente de la actividad constructiva distrital. No obstante, debe precisarse que el crecimiento del **4,9 %** corresponde al conjunto del año 2025, mientras que la disminución del 6,0 % corresponde exclusivamente al primer trimestre de 2026. Por consiguiente, estas variaciones no constituyen una comparación entre periodos equivalentes, sino que permiten contextualizar el desempeño reciente del sector.

Desde la perspectiva del proceso contractual, este comportamiento resulta relevante para reconocer la existencia de condiciones económicas cambiantes en el sector construcción de Bogotá. Sin embargo,

no permite determinar directamente la disponibilidad de contratistas especializados ni establecer variaciones específicas en los precios de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes.

En consecuencia, el análisis deberá complementarse con información relacionada con costos de construcción, dinámica de la actividad edificadora, contratación pública comparable y condiciones de oferta de los servicios requeridos para la intervención del TEATRO VILLA MAYOR.

Contribución del sector construcción al PIB distrital

Además de las tasas de crecimiento sectorial, el DANE presenta información sobre la contribución de las diferentes actividades económicas a la variación anual del valor agregado bruto de Bogotá.

Durante el primer trimestre de 2026, el sector construcción registró una contribución negativa de 0,2 puntos porcentuales a la variación anual del valor agregado bruto distrital, en concordancia con la disminución del **6,0 %** observada en su actividad económica.

Por su parte, las actividades de comercio, transporte, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida contribuyeron positivamente con 0,9 puntos porcentuales, al igual que la agrupación de administración pública, defensa, educación y salud, cuya contribución fue de 0,9 puntos porcentuales.

Esta información permite identificar que el crecimiento general de la economía de Bogotá estuvo impulsado principalmente por otras actividades productivas, mientras que la construcción tuvo una incidencia negativa sobre el resultado agregado.

Para el presente estudio, la contribución negativa del sector construcción constituye un elemento adicional de caracterización económica territorial. Sin embargo, no permite establecer por sí misma el comportamiento de las empresas dedicadas específicamente al mantenimiento y adecuación de infraestructura cultural.

Por tanto, el indicador debe interpretarse como una medida de la incidencia de la actividad constructiva en el crecimiento económico de la ciudad y no como un indicador directo de precios, disponibilidad de mano de obra, capacidad de ejecución o competencia entre posibles oferentes

Anexo A. Detalle de las tasas de crecimiento en volumen[1] y contribución a la variación anual del valor agregado bruto por actividad económica. Primer trimestre 2026[pr]

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

Fuente: DANE, PB

[pr]preliminar

*Por efecto de redondeo, la suma de las contribuciones puede diferir del total.

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[2]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.

[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

Ilustración 8. Detalle de las tasas de crecimiento en volumen y contribución a la variación anual del valor agregado bruto por actividad económica, primer trimestre de 2026.
Fuente: DANE. Boletín Técnico del Producto Interno Bruto de Bogotá D.C., I trimestre de 2026 (preliminar). Anexo A, página 14. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

Conclusiones del análisis del Producto Interno Bruto nacional y distrital

El análisis del Producto Interno Bruto nacional y distrital permite identificar un entorno económico caracterizado por el crecimiento general de la actividad productiva, acompañado de comportamientos diferenciados en el sector construcción y en las actividades relacionadas con la cultura, el entretenimiento y la recreación.

En el ámbito nacional, el PIB presentó un crecimiento anual del 3,5 % durante el segundo trimestre de 2026, mientras que el sector construcción registró una variación positiva del 2,2 %. No obstante, la desagregación de esta última actividad evidencia diferencias entre sus componentes, particularmente por la contracción anual del 3,2 % en edificaciones residenciales y no residenciales y del 2,2 % en actividades especializadas para la construcción, frente al crecimiento del 17,1 % de las obras civiles.

En el ámbito distrital, durante el primer trimestre de 2026, la economía de Bogotá registró un crecimiento anual del 2,8 %, mientras que el sector construcción presentó una disminución del 6,0 %. Asimismo, su contribución a la variación anual del valor agregado bruto distrital fue negativa en 0,2 puntos porcentuales.

Estas cifras evidencian que el crecimiento general de la economía no implica necesariamente una expansión homogénea de las actividades constructivas. También permiten reconocer que el desempeño del sector presenta diferencias según el ámbito geográfico, el periodo de referencia y el tipo de actividad económica.

Debe precisarse que los resultados nacionales y distritales utilizados corresponden a periodos distintos, por lo cual no es técnicamente procedente interpretar sus diferencias como una medición directa de brechas de crecimiento entre Bogotá y el conjunto del país.

En relación con las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, los resultados disponibles permiten reconocer su participación en la dinámica económica nacional y distrital. Sin embargo, las agrupaciones estadísticas utilizadas por el DANE comprenden actividades adicionales y no permiten determinar específicamente el comportamiento económico de los teatros ni las necesidades de mantenimiento de sus instalaciones.

Para el proceso cuyo objeto es "***CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C***.", el análisis del PIB constituye un referente macroeconómico y territorial que permite contextualizar las condiciones generales en las cuales se desarrollará la contratación.

Sin embargo, las variaciones del valor agregado no constituyen indicadores directos de los costos de ejecución de obras, de los precios de materiales, de las tarifas de mano de obra ni de la capacidad de los posibles oferentes.

En consecuencia, para establecer las condiciones específicas del mercado resulta necesario complementar este análisis con indicadores especializados del sector construcción, particularmente aquellos relacionados con la actividad edificadora, las obras de intervención y mantenimiento, los costos de construcción de edificaciones, la evolución de los materiales y la mano de obra, así como la oferta de empresas y los antecedentes de contratación pública comparable.

Este enfoque permitirá que la estructuración económica y técnica del proceso contractual se fundamente tanto en las condiciones generales de la economía como en información directamente relacionada con la naturaleza, alcance y particularidades de las obras previstas para el TEATRO VILLA MAYOR.

4.4. COMPORTAMIENTO ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la **construcción** constituye una de las actividades económicas directamente relacionadas con el objeto del presente proceso contractual, en la medida en que comprende la ejecución de obras de edificación, reparación, mantenimiento, adecuación y demás intervenciones físicas sobre infraestructura existente.

De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la construcción se encuentra clasificada en la Sección F y comprende tres divisiones principales: construcción de edificios (división 41), obras de ingeniería civil (división 42) y actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil (división 43).

Esta clasificación permite identificar que el mercado asociado al mantenimiento y adecuación de edificaciones presenta características particulares frente al mercado de construcción de nuevas edificaciones y al de grandes obras de infraestructura.

En el caso del TEATRO VILLA MAYOR, las actividades objeto de contratación se relacionan principalmente con la intervención de una edificación existente destinada a la prestación de servicios culturales. Por tanto, el análisis económico debe considerar especialmente las actividades especializadas de construcción, reparación, instalaciones, acabados y mantenimiento, de acuerdo con los ítems efectivamente contemplados en el presupuesto oficial y las especificaciones técnicas del proyecto.

Comportamiento reciente de la actividad constructiva

Según las cifras preliminares del Producto Interno Bruto publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el segundo trimestre de 2026 el sector construcción presentó un crecimiento anual del 2,2 %, frente al mismo periodo de 2025.

Sin embargo, el comportamiento de sus componentes fue heterogéneo. La construcción de edificaciones residenciales y no residenciales registró una contracción anual del 3,2 %, mientras que las actividades especializadas para la construcción disminuyeron un 2,2 %. Por su parte, las obras de ingeniería civil presentaron un crecimiento del 17,1 %.

En el acumulado del primer semestre de 2026, el sector construcción registró una variación negativa del 1,5 %, resultado que refleja un desempeño todavía desfavorable pese a la recuperación observada durante el segundo trimestre.

Estas diferencias evidencian que el crecimiento agregado de la construcción no necesariamente representa una expansión de todos sus segmentos productivos. En particular, las actividades relacionadas con edificaciones y trabajos especializados presentan dinámicas distintas a las grandes obras de ingeniería civil.

Para el presente proceso, esta distinción resulta relevante porque las intervenciones previstas no corresponden a la construcción de una nueva edificación ni al desarrollo de infraestructura vial, sino a obras de mantenimiento, reparación y adecuación sobre un equipamiento cultural existente.

En consecuencia, los resultados agregados de construcción deben utilizarse como contexto económico, sin asumir que representan directamente el comportamiento del mercado específico de mantenimiento de teatros.

Particularidades económicas de las intervenciones sobre edificaciones existentes

Las obras de mantenimiento, reparación y adecuación presentan condiciones técnicas y económicas diferentes a las de una construcción nueva, debido a que se desarrollan sobre elementos, instalaciones y espacios previamente construidos, cuyo estado físico puede condicionar los procedimientos de intervención.

Entre las particularidades de este tipo de mercado se encuentran la necesidad de realizar verificaciones previas de las condiciones existentes, coordinar diferentes especialidades constructivas, proteger los elementos que deben conservarse y desarrollar actividades de desmontaje, reparación, reposición e instalación dentro de espacios con restricciones físicas y operativas.

Estas características pueden incidir en los rendimientos de mano de obra, la programación de actividades, la utilización de equipos y herramientas, la logística de ingreso y retiro de materiales y la disposición de residuos de construcción y demolición.

Adicionalmente, cuando las intervenciones se realizan en equipamientos culturales en funcionamiento, la ejecución de las obras puede requerir coordinación con las actividades institucionales y la programación de uso de los espacios, de manera que se reduzcan las interferencias entre los trabajos y la operación del inmueble.

En el caso del TEATRO VILLA MAYOR, estas condiciones deberán considerarse durante la planeación y ejecución contractual, atendiendo al plazo previsto, las especificaciones técnicas y las actividades efectivamente autorizadas por la supervisión.

Relación con la estructura económica del contrato

El proceso contractual se estructura bajo la modalidad de monto agotable, circunstancia que exige diferenciar entre el presupuesto máximo disponible y las cantidades de obra que efectivamente se ejecuten.

Desde el punto de vista económico, la estructuración del presupuesto deberá sustentarse en precios unitarios técnicamente definidos, que contemplen los recursos necesarios para desarrollar cada actividad, conforme a las especificaciones y condiciones particulares de ejecución.

La modalidad de monto agotable no elimina la necesidad de contar con un presupuesto estimado suficientemente soportado ni autoriza la ejecución de actividades ajenas al objeto contractual. Por el contrario, requiere mecanismos de control de cantidades, autorización de intervenciones, verificación de precios y seguimiento a los recursos comprometidos.

En este contexto, el análisis del sector construcción permite identificar las condiciones generales del mercado, mientras que la determinación del presupuesto oficial debe fundamentarse en los análisis de precios unitarios, los valores de referencia disponibles y las condiciones técnicas del proyecto.

Consideraciones para el análisis de la oferta

La naturaleza de las actividades previstas permite identificar como posibles participantes del mercado a empresas constructoras y contratistas especializados con experiencia en mantenimiento, reparación, adecuación y mejoramiento de edificaciones.

No obstante, la identificación de potenciales oferentes debe sustentarse en información verificable del mercado y no exclusivamente en la clasificación general del sector construcción.

En particular, será necesario examinar antecedentes de contratación pública comparable, actividades económicas registradas por los proveedores, experiencia en intervenciones de infraestructura existente y condiciones de capacidad técnica, operativa y financiera, de conformidad con las reglas aplicables al proceso de selección.

Asimismo, la eventual participación de empresas especializadas en instalaciones, acabados u otros componentes técnicos deberá analizarse a partir del alcance real de las obras, evitando establecer condiciones que restrinjan injustificadamente la pluralidad de oferentes.

En consecuencia, el comportamiento económico del sector construcción constituye una referencia para caracterizar el mercado en el cual se desarrolla la contratación, pero debe complementarse con indicadores especializados y con el análisis concreto de los proveedores y procesos comparables.

4.4.1. Dinámica del licenciamiento de edificaciones

Las Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC), publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), permiten examinar la evolución de la superficie autorizada para el desarrollo de proyectos edificatorios, constituyendo un indicador de la actividad constructiva prevista y de las condiciones de demanda potencial de recursos para nuevas edificaciones.

De acuerdo con el Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), durante junio de 2026 se aprobaron 1.861.550 m² para construcción en el territorio nacional, cifra que representó una disminución anual del 8,3 % respecto al mismo mes de 2025.

Al desagregar la superficie licenciada según su destino, se identifica que el área aprobada para vivienda disminuyó un 22,6 %, mientras que el área destinada a usos diferentes de vivienda registró un incremento anual del 31,1 %, alcanzando 708.046 m².

Este comportamiento evidencia diferencias en la evolución de los segmentos residenciales y no residenciales. En particular, el crecimiento de la superficie licenciada para destinos distintos de vivienda constituye un elemento de referencia para analizar la dinámica de proyectos comerciales, institucionales y de servicios, aunque el indicador agregado no permite determinar específicamente la superficie correspondiente a infraestructura cultural.

En el ámbito territorial, Bogotá D.C. presentó una disminución anual del 8,5 % en el área total aprobada durante junio de 2026 y contribuyó negativamente con 2,7 puntos porcentuales a la variación nacional. Asimismo, la ciudad representó el 32,2 % del área aprobada nacional durante el periodo analizado.

La participación de Bogotá en el licenciamiento nacional permite reconocer su importancia dentro del mercado de edificaciones. No obstante, la disminución registrada corresponde a la autorización de proyectos y no constituye una medición de la ejecución de obras ni de las intervenciones de mantenimiento realizadas sobre edificaciones existentes.

Para el proceso de contratación del TEATRO VILLA MAYOR, esta información permite contextualizar la dinámica territorial de los proyectos edificatorios y las posibles condiciones de actividad de las empresas constructoras. Sin embargo, las obras de reparación, mantenimiento y adecuación no pueden equipararse directamente con la construcción de nuevas edificaciones, razón por la cual el indicador debe interpretarse como una referencia complementaria del mercado y no como una medición directa de la demanda de los servicios objeto de contratación.

Gráfico 11. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2025 – 2026ᵖ (junio)



	Variación anual (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Participación (%)
Total Nacional	**-8,3**		
	46,6		
Santander	-62,9	-4,9	3,1
	197,5	7,6	7,8
Antioquia	-18,0	-3,0	15,1
	112,1	13,0	16,8
Bogotá, D.C.	-8,5	-2,7	32,2
	105,4	24,3	32,3
Bolívar	-53,2	-2,1	2,0
	154,7	3,5	3,9
Huila	-41,9	-1,1	1,7
	245,2	2,7	2,6
Boyacá	-18,2	-0,8	4,1
	32,6	1,7	4,6
Valle del Cauca	-10,8	-0,8	7,4
	51,5	3,8	7,6
Meta	-22,9	-0,7	2,4
	397,3	3,4	2,9
Risaralda	-13,9	-0,3	2,3
	-35,7	-2,0	2,5
Tolima	-16,3	-0,3	1,7
	-77,9	-9,4	1,8
Quindío	40,0	0,4	1,4
	86,2	0,6	0,9
Nariño	93,0	0,7	1,6
	-37,3	-0,7	0,8
Norte de Santander	50,5	0,8	2,6
	8,1	0,2	1,6
Cundinamarca	20,8	1,1	7,2
	-3,6	-0,3	5,5
Atlántico	141,3	1,9	3,5
	-22,1	-0,5	1,3
Magdalena	669,9	2,4	3,1
	101,9	0,3	0,4
Resto[1]	17,7	1,2	8,6
	-13,5	-1,5	6,7

jun-26
jun-25

Ilustración 9. Variación, contribución y participación anual del área aprobada. Cobertura nacional, junio de 2025-2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), II trimestre de 2026. Gráfico 11, página 20. Publicado el 9 de septiembre de 2026.

4.4.2. Estado de la actividad edificadora: Censo de Edificaciones

El Censo de Edificaciones (CEED) constituye un instrumento estadístico que permite examinar la evolución de las áreas en proceso de construcción, culminadas y paralizadas dentro de su cobertura

geográfica. A diferencia de las licencias de construcción, que reflejan superficies autorizadas, este indicador proporciona información sobre el estado de la actividad edificadora observada.

Durante el segundo trimestre de 2026, el DANE reportó que el 67,9 % del área censada se encontraba en proceso de construcción, el 22,7 % correspondía a obras paralizadas y el 9,4 % a obras culminadas.

En comparación con el segundo trimestre de 2025, el área en proceso de construcción presentó un crecimiento anual del 3,1 %, equivalente a 824.376 m² adicionales. Por su parte, el área culminada registró una disminución del 8,0 %, correspondiente a 331.604 m² menos, mientras que el área paralizada se redujo un 15,2 %, equivalente a 1.661.382 m² menos.

Estos resultados permiten reconocer que la dinámica de ejecución de edificaciones no presenta necesariamente el mismo comportamiento que el licenciamiento de nuevos proyectos. La existencia de una variación positiva en el área en proceso, acompañada de una reducción del área culminada, evidencia la necesidad de diferenciar los indicadores según la etapa del ciclo constructivo que representan.

En Bogotá D.C., el área culminada presentó un crecimiento anual del 6,0 %, mientras que el área en proceso de construcción aumentó un 11,0 % y el área paralizada disminuyó un 1,9 % durante el segundo trimestre de 2026.

Adicionalmente, Bogotá concentró el 26,0 % del área en proceso de construcción de las áreas incluidas en el Censo de Edificaciones, así como el 20,8 % del área culminada y el 15,0 % del área paralizada.

Estas participaciones permiten identificar la importancia de Bogotá dentro de la actividad edificadora observada por el DANE. El crecimiento del área en proceso de construcción constituye una referencia de la actividad que se desarrolla en la ciudad y de la posible demanda de recursos productivos asociados a las obras.

Sin embargo, debe precisarse que el Censo de Edificaciones no constituye un inventario de las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de inmuebles existentes. Por tanto, sus resultados no permiten cuantificar directamente el mercado de rehabilitación de infraestructura cultural.

Desde la perspectiva del TEATRO VILLA MAYOR, el comportamiento de la actividad edificadora distrital permite complementar la caracterización de las condiciones del mercado constructor, particularmente en relación con la actividad de empresas, personal y cadenas de suministro vinculadas a la construcción.

En consecuencia, el análisis del Censo de Edificaciones constituye un insumo para la comprensión de la dinámica sectorial y territorial, sin sustituir la evaluación específica de los potenciales contratistas y de los antecedentes de contratación de obras de mantenimiento y adecuación.

Gráfico 12. Variación, contribución y participación anual del área culminada, en proceso y paralizada, según áreas de cobertura
II trimestre 2026

	Área culminada			Área en proceso			Área paralizada		
	Variación Anual (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Participación (%)	Variación Anual (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Participación (%)	Variación Anual (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Participación (%)
Total Nacional	-8,0			3,1			-15,2		
Bogotá D.C[1]	6,0	1,1	20,8	11,0	2,7	26,0	-1,9	-0,2	15,0
Medellín AM[2]	20,9	3,3	20,9	6,4	1,4	23,3	-17,4	-3,5	19,6
Cundinamarca[3]	-20,4	-2,6	11,2	-14,4	-1,4	7,8	-12,7	-1,2	9,5
Cali AU[4]	-18,5	-2,1	10,0	-14,8	-1,3	7,5	-5,5	-0,7	14,4
Barranquilla AM[5]	-44,1	-5,0	6,9	-12,2	-0,8	5,4	-17,1	-1,4	8,1
Bucaramanga AM[6]	11,1	0,4	4,3	6,8	0,3	4,1	-17,4	-0,9	4,8
Pereira AM[7]	-17,3	-0,6	3,0	8,2	0,2	3,0	80,2	0,5	1,3
Armenia AU[8]	-36,4	-0,4	0,7	-21,8	-0,3	0,9	-50,3	-1,0	1,2
Cartagena AU[9]	-19,0	-0,7	3,3	-4,2	-0,2	3,7	-20,1	-1,2	5,6
Ibagué AU[10]	25,3	0,6	3,1	-2,2	-0,1	2,6	-30,0	-0,9	2,4
Cúcuta AM[11]	-37,2	-0,9	1,6	-8,3	-0,1	1,2	-11,5	-0,4	3,3
Manizales AU[12]	-28,0	-0,3	0,9	-15,8	-0,2	1,3	-2,8	0,0	0,8
Villavicencio AU[13]	125,5	1,2	2,4	-6,4	-0,1	1,1	-23,7	-0,5	1,8
Neiva AU[14]	26,5	0,4	1,9	52,2	0,7	2,0	-25,8	-0,4	1,5
Pasto AU[15]	-64,7	-0,7	0,4	6,7	0,0	0,7	-31,1	-0,2	0,5
Popayán AU[16]	-27,6	-0,3	0,8	-10,1	-0,1	0,6	-21,3	-0,4	1,8
Santa Marta AU[17]	-45,2	-1,4	1,9	53,3	1,2	3,3	-38,3	-1,0	1,8
Tunja AU[18]	-16,3	-0,4	2,3	31,8	0,8	3,3	-40,6	-1,0	1,7
Valledupar AU[19]	23,2	0,2	1,2	6,3	0,0	0,7	-15,8	-0,2	1,5
Montería AU[20]	-11,5	-0,1	0,8	0,5	0,0	0,4	4,5	0,0	0,5
Sincelejo AU[21]	-4,1	0,0	0,4	33,3	0,1	0,3	-29,0	-0,3	0,9
Yopal AU[22]	33,7	0,2	0,8	-5,7	0,0	0,4	-11,0	-0,1	1,4
Florencia AU[23]	42,1	0,1	0,5	29,0	0,1	0,4	-30,7	-0,2	0,6

Ilustración 10. Variación, contribución y participación anual del área culminada, en proceso y paralizada, según áreas de cobertura. II trimestre de 2026.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), II trimestre de 2026. Gráfico 12, página 22. Publicado el 9 de septiembre de 2026.

Evolución regional del área causada en edificaciones

De manera complementaria a los resultados del Censo de Edificaciones (CEED), el Boletín Económico Regional de Bogotá, correspondiente al segundo trimestre de 2026, publicado por el Banco de la República, permite examinar la evolución del área causada en Bogotá y Cundinamarca durante el periodo comprendido entre 2022 y 2026, diferenciando las edificaciones residenciales y no residenciales.

Para el segundo trimestre de 2026, el área causada total de Bogotá y Cundinamarca registró una disminución anual del 3,1 %, comportamiento asociado principalmente al menor avance de las edificaciones residenciales, especialmente apartamentos. La reducción regional estuvo influenciada por la contracción observada en Cundinamarca, mientras que el crecimiento registrado en Bogotá contribuyó a moderar este resultado.

En cuanto a la composición de la actividad edificadora, el componente residencial continuó concentrando la mayor proporción del área causada. No obstante, el Banco de la República identificó incrementos en las áreas destinadas a oficinas, comercio y bodegas, cuyo efecto sobre el agregado regional fue limitado debido a su menor participación.

Esta diferenciación resulta relevante para el análisis del mercado de obras de mantenimiento y adecuación de infraestructura cultural, dado que permite reconocer que la dinámica de las edificaciones no residenciales puede presentar comportamientos distintos a los de la construcción habitacional. Sin embargo, los indicadores de área causada no representan directamente la demanda de mantenimiento de edificaciones existentes, por lo cual se utilizan exclusivamente como información complementaria sobre la actividad constructiva regional.

En este contexto, las intervenciones previstas en el Teatro Villa Mayor corresponden a un segmento de obra pública orientado a la conservación y adecuación de infraestructura existente, cuya demanda no depende exclusivamente del comportamiento de la construcción de nuevas edificaciones.

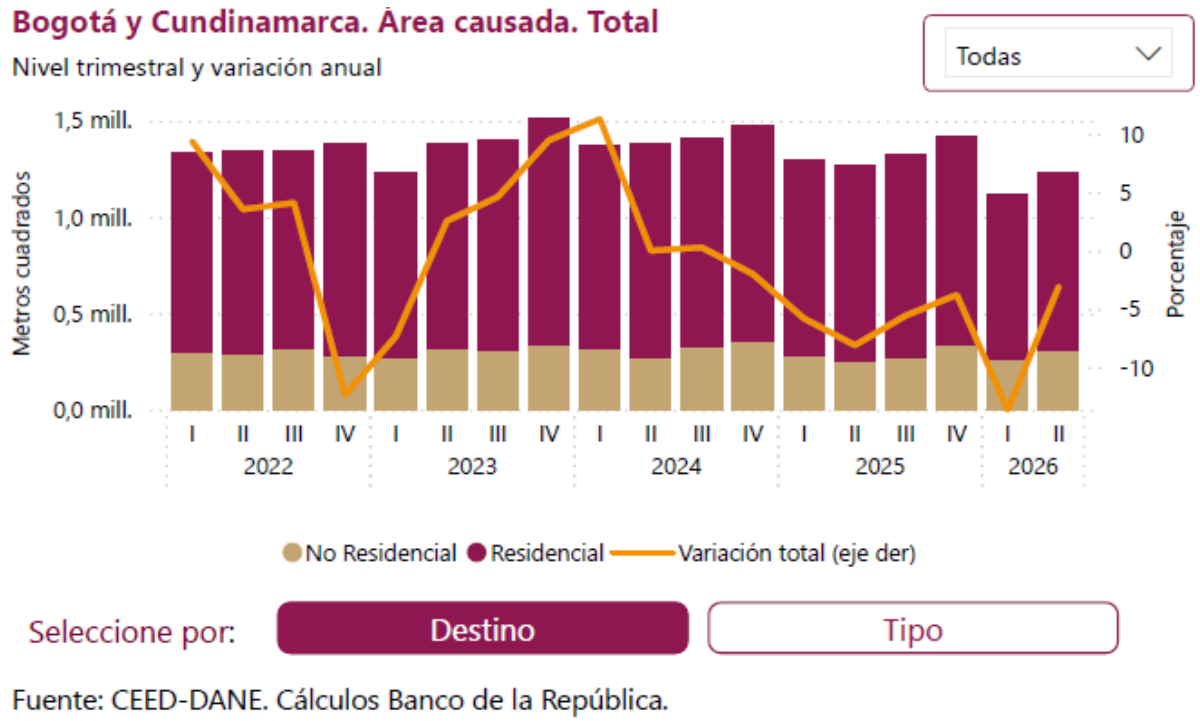


Ilustración 11.Bogotá y Cundinamarca. Área causada. Total — Nivel trimestral y variación anual. Fuente: DANE, Censo de Edificaciones (CEED). Cálculos del Banco de la República. Boletín Económico Regional, Bogotá, II trimestre de 2026, página 7

4.4.3. Comportamiento del empleo en el sector construcción

El mercado laboral constituye una variable relevante para la caracterización económica del sector construcción, considerando la participación de mano de obra en las actividades de ejecución, reparación, instalación, mantenimiento y acabados de edificaciones.

Según los resultados de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), incorporados en el Boletín Técnico IEAC, durante julio de 2026 la población ocupada en la rama de construcción alcanzó aproximadamente 1.823.000 personas en el territorio nacional, equivalente al 7,4 % de la población ocupada total.

En comparación con julio de 2025, la ocupación nacional en construcción registró un crecimiento anual del 9,3 %, mientras que la población ocupada total aumentó un 2,4 %.

Por otra parte, en el conjunto de las trece principales ciudades y áreas metropolitanas, la ocupación en construcción alcanzó aproximadamente 749.000 personas, equivalente al 41,1 % de los ocupados del sector en el ámbito nacional. En este conjunto urbano se presentó una disminución anual del 2,9 %, correspondiente a aproximadamente 22.400 personas ocupadas menos.

La diferencia entre el crecimiento nacional de la ocupación en construcción y la disminución registrada en las principales áreas urbanas evidencia un comportamiento territorial heterogéneo del mercado laboral.

Para el presente proceso contractual, estas cifras constituyen una referencia general sobre la evolución del empleo en la construcción, aunque no permiten establecer directamente la disponibilidad de trabajadores con competencias específicas para las intervenciones requeridas en el TEATRO VILLA MAYOR.

En particular, la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación de una edificación cultural puede requerir personal con experiencia en diferentes especialidades, dependiendo de las actividades incluidas en el presupuesto oficial y las especificaciones técnicas. Por tanto, la suficiencia de personal deberá verificarse en función de los perfiles y recursos necesarios para ejecutar las intervenciones previstas.

Asimismo, la variación del empleo sectorial no constituye por sí misma un indicador de los salarios, rendimientos o costos unitarios de mano de obra. Estos aspectos deberán analizarse mediante los componentes correspondientes de los análisis de precios unitarios y los indicadores especializados de costos de construcción.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2024 – 2026[P] (julio)

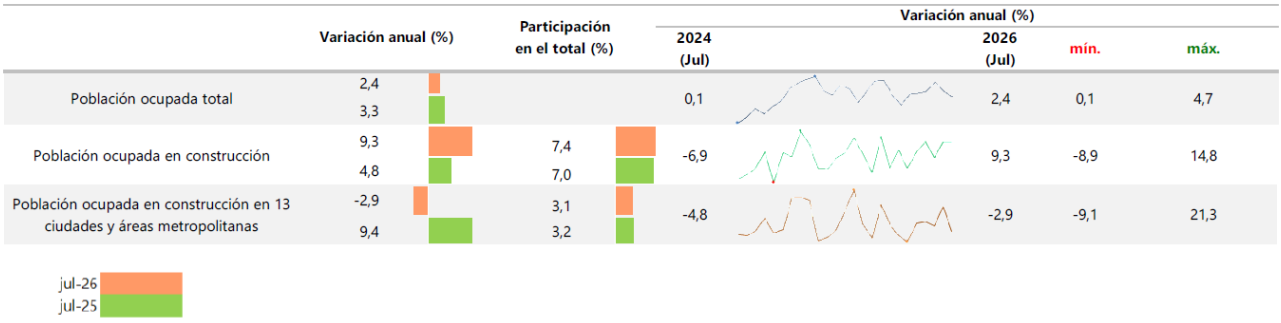


Ilustración 12. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción, julio de 2026.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), II trimestre de 2026. Gráfico 4, página 12. Publicado el 9 de septiembre de 2026.

4.4.4. Indicadores de producción y abastecimiento de materiales de construcción

La producción y comercialización de insumos básicos constituye un elemento complementario para caracterizar las condiciones de actividad del sector construcción, especialmente por su relación con las cadenas de suministro que atienden tanto proyectos nuevos como intervenciones sobre edificaciones existentes.

De acuerdo con las Estadísticas de Cemento Gris incorporadas en el Boletín IEAC, durante julio de 2026 la producción nacional de cemento gris alcanzó 1.205.303 toneladas, registrando una disminución anual del 4,5 % respecto a julio de 2025.

Durante el mismo mes, los despachos de cemento gris al mercado nacional alcanzaron 1.157.827 toneladas, con una disminución anual del 3,8 %.

Por otra parte, la producción nacional de concreto premezclado durante junio de 2026 alcanzó 636.012 m³, lo que representó un crecimiento anual del 8,6 % respecto al mismo mes de 2025.

En el ámbito territorial, la producción de concreto premezclado destinada a Bogotá y los municipios de Soacha, Funza, Chía y Mosquera presentó una disminución anual del 8,0 % en junio de 2026. Esta agrupación territorial representó el 34,6 % de la producción nacional y contribuyó negativamente con 3,2 puntos porcentuales a la variación anual total.

La diferencia entre el crecimiento nacional de la producción de concreto premezclado y la contracción registrada en el mercado de destino de Bogotá y municipios asociados permite reconocer comportamientos territoriales distintos en la demanda de este insumo.

No obstante, debe precisarse que las estadísticas de producción y despachos de materiales no permiten determinar directamente su disponibilidad comercial para una obra específica, sus precios de adquisición ni sus tiempos de suministro.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, estos indicadores constituyen referencias generales de la actividad de las cadenas de suministro del sector. Su pertinencia concreta dependerá de los materiales y procedimientos incluidos en las actividades autorizadas para ejecución.

En consecuencia, la determinación de los costos de materiales deberá fundamentarse en los análisis de precios unitarios y en las fuentes de precios aplicables al proceso, evitando utilizar las variaciones de producción como sustituto de las cotizaciones o valores de referencia.

Comportamiento regional de los despachos de cemento, concreto y mezcla asfáltica

Como complemento a los indicadores nacionales de producción y comercialización de materiales de construcción, el Boletín Económico Regional de Bogotá, correspondiente al segundo trimestre de 2026, presenta la evolución de los despachos de cemento, concreto y mezcla asfáltica en Bogotá y Cundinamarca, a partir de información estadística del DANE y cálculos del Banco de la República.

Durante el periodo analizado, los despachos regionales de cemento registraron una disminución anual del 4,9 %. Asimismo, los despachos de concreto y mezcla asfáltica presentaron variaciones negativas frente al mismo trimestre de 2025, lo que evidencia una menor dinámica de comercialización de estos insumos en el mercado regional.

Este comportamiento se presentó en un contexto de continuidad de proyectos de infraestructura de gran escala, entre ellos la Primera Línea del Metro de Bogotá, la troncal de la avenida 68 y el RegioTram de Occidente. Por consiguiente, la reducción de los despachos no debe interpretarse como una paralización generalizada de la actividad constructiva, sino como un resultado sectorial que puede coexistir con la ejecución de obras en diferentes etapas de desarrollo.

Desde la perspectiva del estudio del sector, estos indicadores permiten caracterizar el comportamiento de la demanda regional de insumos de construcción. No obstante, es necesario distinguir entre los volúmenes despachados y los precios de adquisición: una reducción de los despachos no implica necesariamente una disminución de los precios ni garantiza una mayor disponibilidad inmediata de materiales.

Para las obras de mantenimiento, reparación y adecuación del Teatro Villa Mayor, esta información constituye una referencia sobre el entorno de abastecimiento de insumos tradicionales. Sin embargo, debido a la naturaleza del objeto contractual, también deben considerarse materiales de acabados, elementos eléctricos, hidrosanitarios y demás componentes especializados, cuya disponibilidad y formación de precios no pueden determinarse exclusivamente mediante los indicadores de cemento, concreto y mezcla asfáltica.

En consecuencia, el análisis regional refuerza la necesidad de sustentar el presupuesto oficial en precios unitarios verificables, cantidades técnicamente justificadas y condiciones efectivas de suministro, sin trasladar automáticamente las variaciones sectoriales a los costos de las actividades contractuales.

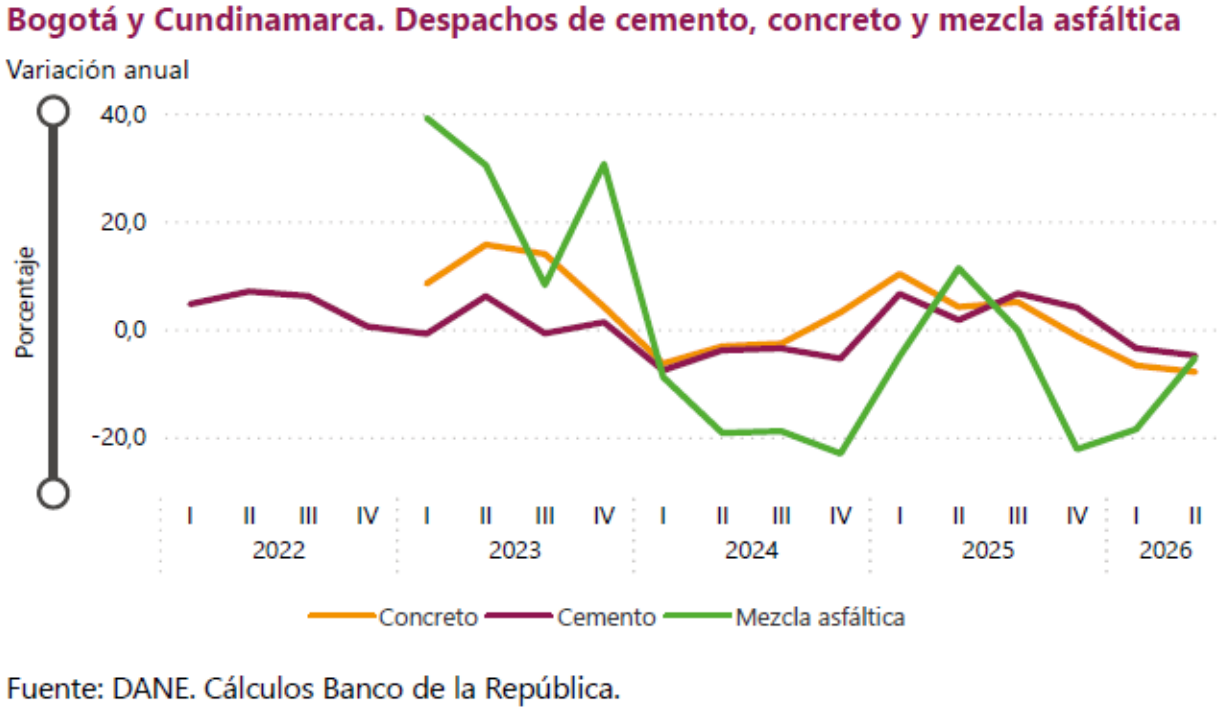


Ilustración 13. Despachos de cemento, concreto y mezcla asfáltica — Variación anual. Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República. Boletín Económico Regional, Bogotá, II trimestre de 2026, página 7.

4.4.5. Consideraciones sobre la dinámica de la oferta y la demanda sectorial

El análisis conjunto de los indicadores de licenciamiento, actividad edificadora, empleo y producción de materiales permite identificar que el sector construcción presenta comportamientos diferenciados según el tipo de indicador, la etapa del ciclo constructivo y el ámbito geográfico considerado.

Durante el periodo analizado, la reducción del área licenciada nacional coexistió con un crecimiento de la superficie aprobada para destinos no residenciales. De manera simultánea, el Censo de Edificaciones registró un aumento del área en proceso de construcción y una disminución del área culminada a nivel nacional.

En Bogotá D.C., la disminución de las licencias aprobadas contrastó con el incremento del área en proceso de construcción y del área culminada registrado por el Censo de Edificaciones.

Estas diferencias evidencian que las autorizaciones de nuevos proyectos, las obras efectivamente en ejecución y las actividades culminadas corresponden a etapas distintas del proceso productivo y no deben interpretarse como indicadores equivalentes.

Desde el punto de vista de la contratación pública, la información permite contextualizar el entorno de actividad de las empresas constructoras y las cadenas de suministro, pero no constituye evidencia suficiente para determinar el número de potenciales oferentes, sus capacidades financieras, sus especialidades o su interés en participar en el proceso.

En consecuencia, para la contratación a monto agotable de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, el análisis de estos indicadores deberá complementarse con la revisión de proveedores, antecedentes contractuales, precios unitarios y condiciones técnicas de ejecución.

Esta diferenciación permite evitar que las tendencias generales de construcción nueva se utilicen como representación directa del mercado de mantenimiento de infraestructura cultural, cuyas condiciones de contratación responden a características particulares del inmueble, las especialidades requeridas, las actividades previstas y el plazo de ejecución.

4.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, constituye un indicador especializado para analizar la evolución de los costos asociados a los insumos requeridos en la actividad edificadora. Su cobertura comprende edificaciones residenciales y no residenciales, con desagregaciones por destino, grupo de costos y dominio geográfico.

Para el presente estudio del sector, el ICOCED resulta particularmente relevante porque permite complementar el análisis macroeconómico con información sobre las presiones de costos que pueden afectar la ejecución de obras de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física.

A diferencia del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios adquiridos por los hogares, el ICOCED se concentra en los insumos de construcción de edificaciones. En consecuencia, constituye una referencia más próxima a la estructura económica de las actividades previstas para el TEATRO VILLA MAYOR.

No obstante, debe precisarse que el ICOCED es un indicador agregado de variaciones de costos y no corresponde a un listado de precios unitarios de obra. Por tanto, sus resultados no sustituyen los análisis de precios unitarios, las especificaciones técnicas ni las fuentes de precios utilizadas para estructurar el presupuesto oficial.

Para el análisis se utiliza el Boletín Técnico del ICOCED correspondiente a agosto de 2026, publicado por el DANE el 30 de septiembre de 2026.

4.5.1. Variación anual de los costos de construcción

Durante agosto de 2026, el ICOCED registró una variación anual del **6,90 %** para el total nacional, reflejando el incremento promedio de los costos de los insumos de construcción de edificaciones frente al mismo mes del año anterior.

Al desagregar el resultado por clases de edificación, se identifica que las edificaciones no residenciales presentaron una variación anual del 6,96 %, ligeramente superior al promedio nacional, mientras que las edificaciones residenciales registraron un incremento del 6,86 %.

Esta diferenciación resulta pertinente para el análisis del presente proceso, considerando que el TEATRO VILLA MAYOR corresponde a una edificación destinada a actividades culturales y no a un inmueble residencial.

Sin embargo, la variación de las edificaciones no residenciales agrupa distintos tipos de infraestructura y no representa exclusivamente los costos de mantenimiento o adecuación de teatros.

Por tanto, el incremento anual del 6,96 % constituye un referente sectorial de la evolución de costos en edificaciones no residenciales, pero no debe aplicarse automáticamente como porcentaje de actualización del presupuesto oficial.

La determinación de los precios de las actividades previstas deberá considerar las características específicas de cada ítem, las fuentes de precios utilizadas, sus fechas de referencia y las condiciones de ejecución del proyecto.

4.5.2. Variación de costos según destino de las edificaciones

El análisis de los costos por destino permite identificar diferencias entre las distintas tipologías de edificaciones no residenciales.

Durante agosto de 2026, los destinos que presentaron mayores variaciones anuales fueron administración pública (8,55 %), hospitales y centros asistenciales (7,27 %), oficinas (7,22 %), hoteles (7,13 %) y comercio (7,06 %).

Por su parte, el destino educación presentó una variación anual del 6,47 %, mientras que la categoría otros destinos registró un incremento del 6,73 %.

Estas diferencias evidencian que la evolución de los costos no es homogénea entre las distintas tipologías edificatorias, debido a las particularidades de sus estructuras de insumos y procesos constructivos.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, resulta relevante considerar los resultados de las edificaciones no residenciales y, como referencia complementaria, los destinos institucionales y la categoría otros destinos. No obstante, la clasificación estadística del ICOCED no identifica de manera independiente los teatros o equipamientos culturales, por lo cual no resulta técnicamente adecuado atribuirles automáticamente la variación correspondiente a administración pública, educación u otra tipología específica.

En consecuencia, el análisis por destino permite reconocer tendencias diferenciadas de costos, pero la estructuración del presupuesto deberá mantenerse vinculada a las actividades efectivamente contempladas en el proyecto y a sus respectivos análisis de precios unitarios.

Tabla 3. ICOCED. Variación y contribución anual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Agosto 2026

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	6,93	3,91
	Casas	9,03	6,44	0,58
Total edificios residenciales			**6,86**	**4,49**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	6,82	0,25
	Comercio	9,27	7,06	0,65
	Oficinas	5,38	7,22	0,39
	Administración pública	1,05	8,55	0,09
	Educación	6,47	6,47	0,43
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	7,27	0,16
	Hoteles	1,74	7,13	0,12
	Otros destinos	4,70	6,73	0,32
Total edificios no residenciales			**6,96**	**2,41**
Total nacional ICOCED			**6,90**	**6,90**

Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 14. ICOCED. Variación y contribución anual por clase CPC V 2.0 A.C y destino. Índice total, agosto de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED), agosto de 2026. Tabla 3, página 11. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

4.5.3. Variación de costos según grupos de insumos

La desagregación del ICOCED por grupos de costos permite identificar cuáles componentes de la actividad constructiva registraron mayores variaciones de precios y, en consecuencia, cuáles requieren

especial atención durante la estructuración económica de las obras. En agosto de 2026, el grupo de mano de obra presentó una variación anual del 14,12 %, constituyéndose en el componente con mayor incremento entre los grupos de costos analizados.

Por su parte, los servicios generales de la construcción registraron un incremento anual del 8,85 %, mientras que el grupo de equipos presentó una variación del 6,74 %.

Los materiales de construcción registraron una variación anual del 3,13 %, inferior a la observada en la mano de obra y en los servicios generales de construcción.

Estos resultados evidencian que la evolución de los costos de construcción no depende exclusivamente de los materiales, sino también de los recursos humanos, los servicios y los equipos necesarios para ejecutar las actividades.

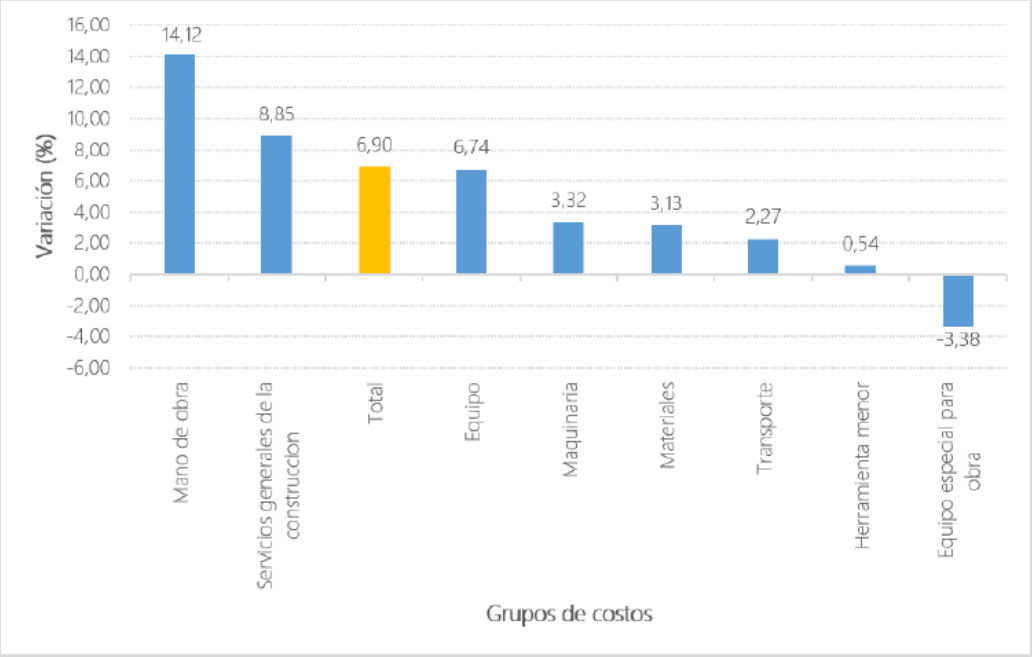
Esta situación resulta particularmente relevante para las obras de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes, en las cuales pueden desarrollarse actividades con una participación importante de mano de obra y procedimientos especializados, dependiendo de las condiciones técnicas de cada intervención.

En el caso del TEATRO VILLA MAYOR, la variación anual del costo de la mano de obra constituye una señal económica que debe considerarse al revisar la vigencia y representatividad de los precios de referencia utilizados en la estructuración presupuestal.

No obstante, los incrementos publicados por el ICOCED no deben trasladarse de manera uniforme a todos los análisis de precios unitarios. Cada actividad presenta una composición particular de materiales, mano de obra, herramientas, equipos y demás recursos, razón por la cual la evaluación de sus costos debe realizarse de manera individual.

Asimismo, deberá verificarse que los valores de referencia utilizados correspondan a condiciones de mercado suficientemente actuales y resulten compatibles con las especificaciones técnicas, los rendimientos y las condiciones de ejecución previstas.

Gráfico 10. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.
Índice Total
Agosto 2026



Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 15. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo. Índice total, agosto de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED), agosto de 2026. Gráfico 10, página 14. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

4.5.4. Comportamiento territorial de los costos en Bogotá y Cundinamarca

El ICOCED presenta resultados por dominios geográficos que permiten examinar diferencias territoriales en la evolución de los costos de construcción de edificaciones. En agosto de 2026, el dominio Bogotá-Cundinamarca AR registró una variación anual del 6,93 %, ligeramente superior al promedio nacional del 6,90 %.

Este resultado evidencia que los costos de construcción en el ámbito territorial de referencia del proyecto presentaron una evolución cercana al comportamiento agregado nacional.

Adicionalmente, durante agosto de 2026, la variación mensual del dominio Bogotá-Cundinamarca AR fue de -0,01 %, lo cual indica una ligera disminución del índice frente a julio del mismo año.

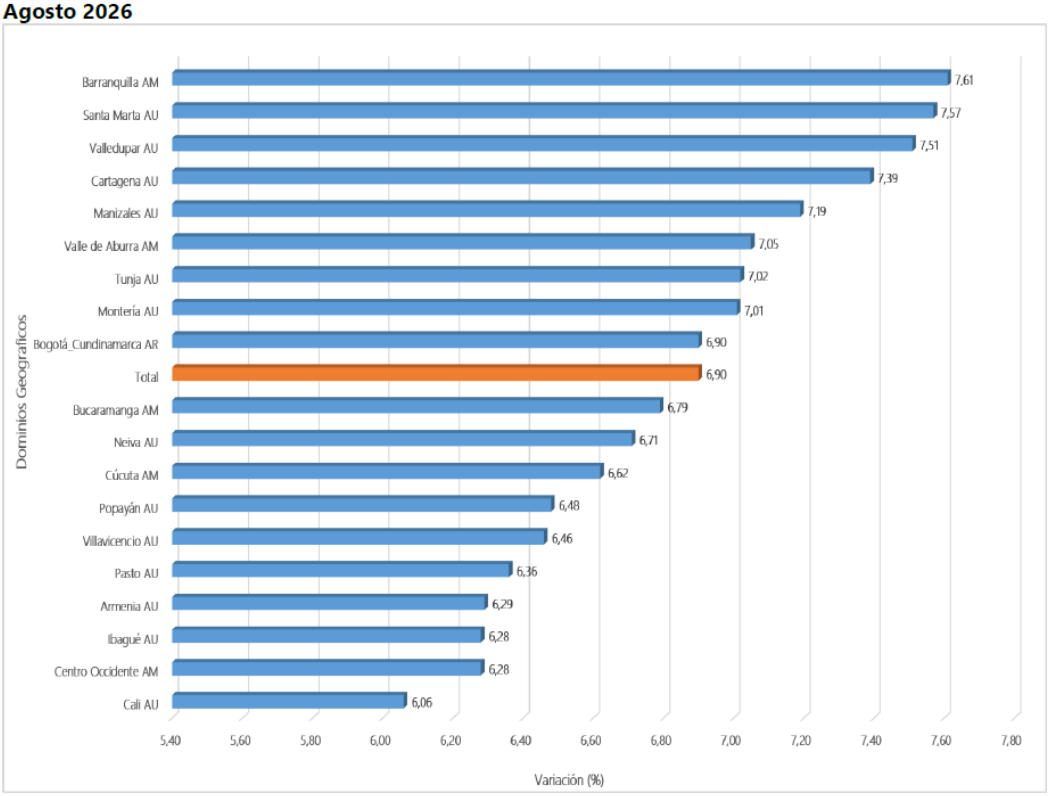
Es importante distinguir ambas mediciones: la variación anual refleja el comportamiento acumulado de los costos frente al mismo mes del año anterior, mientras que la variación mensual corresponde exclusivamente al cambio registrado entre julio y agosto de 2026.

Por tanto, la ligera reducción mensual no significa que los costos de construcción hayan disminuido frente a agosto de 2025.

Debe precisarse que el dominio Bogotá-Cundinamarca AR incluye a Bogotá y varios municipios de Cundinamarca. En consecuencia, sus resultados no representan exclusivamente las condiciones de precios de la localidad de Antonio Nariño.

Para el presente proceso, el indicador constituye una referencia territorial pertinente para examinar la evolución general de los costos de construcción, sin sustituir la validación de precios de las actividades específicas que se ejecutarán en el TEATRO VILLA MAYOR.

Gráfico 9. Variación anual del ICOCED total, según dominio geográfico.
Total
Agosto 2026



Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 16. Variación anual del ICOCED total, según dominio geográfico. Agosto de 2026.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED), agosto de 2026. Gráfico 9, página 13. Publicado el 30 de septiembre de 2026.

4.5.5. Implicaciones del ICOCED para la estructuración del presupuesto oficial

Los resultados del ICOCED permiten identificar presiones de costos diferenciadas en los principales componentes que intervienen en la ejecución de obras de construcción y adecuación de edificaciones.

Para el presente proceso contractual, cuyo presupuesto oficial se estructura a partir de precios unitarios de referencia y actividades técnicas específicas, resulta necesario considerar que la evolución de los costos de mano de obra, materiales, equipos y servicios no es homogénea.

En particular, la variación anual del **14,12 %** registrada en la mano de obra durante agosto de 2026 constituye un elemento relevante para la evaluación de precios de actividades con alta participación de este recurso.

Asimismo, la variación anual del 6,96 % correspondiente a edificaciones no residenciales y el incremento territorial del 6,93 % en Bogotá-Cundinamarca AR proporcionan referencias económicas para contextualizar la vigencia de los valores utilizados en la elaboración del presupuesto.

No obstante, estos porcentajes no constituyen factores automáticos de incremento, reajuste o actualización de los precios unitarios del proceso. Su aplicación directa podría producir distorsiones cuando las actividades presentan composiciones de costos diferentes de las ponderaciones estadísticas utilizadas por el DANE.

En consecuencia, la entidad deberá sustentar el presupuesto oficial mediante las fuentes de precios y los análisis de precios unitarios aplicables, verificando las fechas de referencia, las especificaciones de los insumos, los rendimientos de mano de obra, las condiciones de transporte y suministro y los demás componentes necesarios para la ejecución.

Tratándose de un contrato a monto agotable, esta verificación adquiere especial importancia, debido a que los recursos disponibles deberán administrarse de acuerdo con las actividades efectivamente autorizadas y ejecutadas, sin exceder el valor contractual.

En este sentido, el ICOCED constituye un instrumento de contextualización y contraste de las condiciones económicas del sector, mientras que los análisis de precios unitarios representan el soporte específico para establecer los costos de las intervenciones previstas en el TEATRO VILLA MAYOR.

4.6. INDUSTRIA MANUFACTURERA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

La industria manufacturera y la comercialización de materiales constituyen componentes relevantes de la cadena de abastecimiento del sector construcción, debido a que proporcionan bienes transformados, elementos de instalación, productos de acabado y otros insumos utilizados en las intervenciones de infraestructura física.

Para las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, el análisis de este mercado resulta pertinente porque la ejecución contractual puede requerir materiales y productos de diferentes especialidades, cuya adquisición depende de las condiciones de fabricación, distribución y comercialización.

A diferencia de las obras de construcción nueva, las intervenciones sobre edificaciones existentes pueden requerir cantidades relativamente pequeñas de diversos materiales, así como elementos con especificaciones particulares que deben ser compatibles con los componentes constructivos existentes.

En consecuencia, el análisis de la cadena de abastecimiento debe considerar no solamente el comportamiento agregado de los precios de producción, sino también las características de los insumos, su disponibilidad comercial, las unidades de suministro, los tiempos de entrega y las condiciones de instalación.

Para examinar la evolución de los precios de los materiales se utiliza como referencia el Índice de Precios del Productor (IPP), publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), cuyos resultados permiten complementar los indicadores de costos de construcción analizados previamente.

4.6.1. Comportamiento del Índice de Precios del Productor (IPP)

El Índice de Precios del Productor (IPP), elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), mide la variación promedio de los precios de una canasta representativa de bienes de producción nacional e importados. Este indicador permite examinar la evolución de los precios de los productos desde su ingreso a los canales de comercialización, constituyéndose en una herramienta para identificar presiones inflacionarias y analizar las condiciones económicas de las cadenas productivas.

Para el presente estudio se consideran los resultados del Boletín Técnico del IPP correspondiente a septiembre de 2026, publicado el 6 de octubre de 2026. Su utilización permite complementar el análisis de los costos de construcción mediante la identificación de tendencias de precios en la producción nacional, la industria manufacturera y los bienes destinados a la construcción.

Comportamiento mensual de los precios de producción nacional

Durante septiembre de 2026, el IPP de la producción nacional presentó una variación mensual del 2,20 % frente a agosto del mismo año. Este resultado fue superior al registrado en septiembre de 2025,

cuando la variación mensual había sido del 0,55 %, lo que representa una diferencia de 1,65 puntos porcentuales entre ambos periodos.

Al examinar los componentes del indicador, se observa que los precios de los bienes producidos para consumo interno aumentaron un 1,14 % mensual, mientras que los bienes destinados a exportación registraron una variación del 6,02 %.

Estas diferencias muestran que el comportamiento del índice agregado responde a dinámicas distintas según el destino comercial de los productos. En consecuencia, el incremento del 2,20 % no debe interpretarse como un aumento generalizado y equivalente de todos los bienes producidos en el país.

La diferenciación resulta pertinente para el presente proceso contractual, debido a que las obras de mantenimiento, reparación y adecuación requieren principalmente bienes y materiales disponibles en los canales de abastecimiento nacional, sin que ello implique que todos sean de fabricación colombiana.

Comportamiento por sectores económicos

Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4.0 A.C.), durante septiembre de 2026 la explotación de minas y canteras registró una variación mensual del 12,21 %, mientras que agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca presentó una variación del 2,35 %.

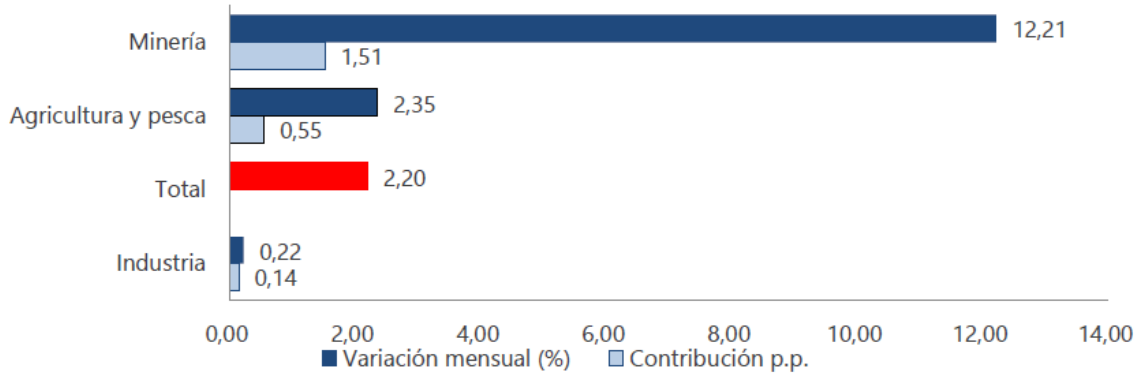
Por su parte, la industria manufacturera registró una variación mensual del 0,22 %, considerablemente inferior al incremento del IPP total de producción nacional.

El comportamiento de la industria manufacturera resulta particularmente relevante para el sector construcción, debido a que esta actividad suministra productos transformados que pueden incorporarse a las obras, entre ellos materiales de acabado, productos metálicos, elementos plásticos, componentes eléctricos y otros bienes industrializados.

Sin embargo, la variación agregada del sector manufacturero incluye numerosas actividades económicas ajenas a la construcción, por lo que no representa exclusivamente el comportamiento de los productos requeridos para las intervenciones del TEATRO VILLA MAYOR.

En consecuencia, el resultado sectorial debe interpretarse como una referencia general sobre los precios de producción industrial y complementarse con la información específica de materiales de construcción.

Gráfico 2. Variación y contribución mensual del IPP de Producción Nacional por secciones CIIU Rev.4.0 A.C
Septiembre 2026pr



Fuente: DANE-IPP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 17. Variación y contribución mensual del IPP de Producción Nacional por secciones CIIU Rev. 4.0 A.C. Septiembre 2026.
Fuente: DANE, Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr, publicado el 6 de octubre de 2026.

Comportamiento acumulado durante 2026

Entre diciembre de 2025 y septiembre de 2026, el IPP de la producción nacional registró una variación acumulada del 5,00 %, frente al 0,06 % observado durante el mismo periodo de 2025.

En el mismo intervalo, los bienes producidos para consumo interno registraron una variación acumulada del 6,33 %, mientras que los bienes destinados a exportación presentaron un incremento del 0,67 %.

Por sectores económicos, la explotación de minas y canteras acumuló una variación del 18,25 %, seguida de agricultura, ganadería y pesca, con el 12,03 %. En contraste, la industria manufacturera registró una variación acumulada del 0,27 %.

Estos resultados muestran que, durante los primeros nueve meses de 2026, la evolución de los precios de producción fue heterogénea entre las actividades económicas, con incrementos especialmente importantes en sectores primarios y una variación mucho más moderada en el conjunto de la industria manufacturera.

Para la estructuración económica del presente proceso, esta heterogeneidad evidencia la necesidad de evitar la utilización de un único porcentaje de actualización para todos los insumos de obra.

Variación anual de los precios de producción

En septiembre de 2026, el IPP de la producción nacional presentó una variación anual del 2,20 %, inferior al 3,67 % registrado en septiembre de 2025.

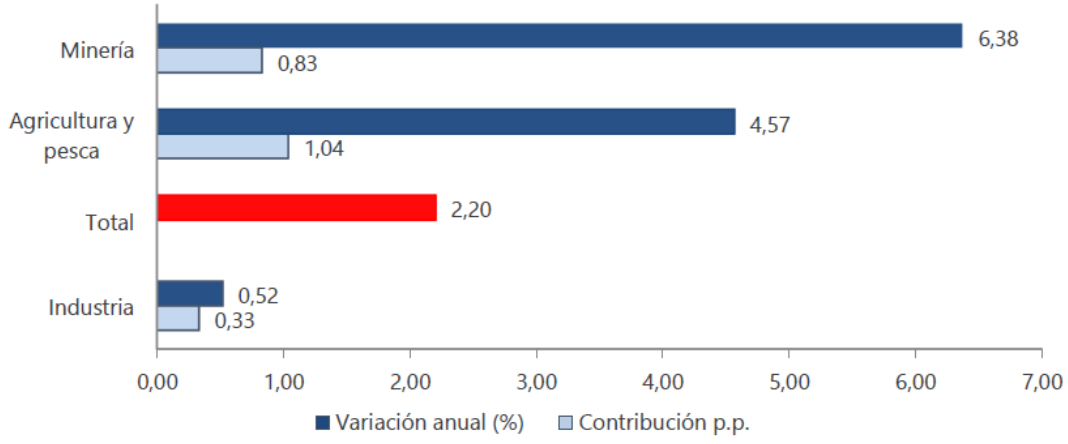
Los bienes producidos para consumo interno registraron una variación anual del 3,60 %, mientras que los bienes destinados a exportación presentaron una reducción del 2,30 %.

Por sectores económicos, la explotación de minas y canteras registró una variación anual del 6,38 %, agricultura, ganadería y pesca del 4,57 %, y la industria manufacturera del 0,52 %.

La variación anual de la industria manufacturera confirma que los precios agregados de este sector presentaron un crecimiento moderado frente al mismo mes del año anterior, aunque este comportamiento no necesariamente se reproduce en cada uno de los materiales o productos manufacturados utilizados en construcción.

Por lo anterior, los indicadores mensuales, acumulados y anuales deben interpretarse de manera diferenciada, considerando que cada uno corresponde a un periodo de comparación distinto y aporta información complementaria para la caracterización económica del mercado.

Gráfico 4. Variación y contribución anual del IPP por secciones CIIU Rev.4.0 A.C
Septiembre 2026pr



Fuente: DANE-IPP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 18. Variación y contribución anual del IPP por secciones CIIU Rev. 4.0 A.C. Publicado el 6 de octubre de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr. Gráfico 4.

4.6.2. Evolución de los precios de los materiales de construcción según su uso o destino económico

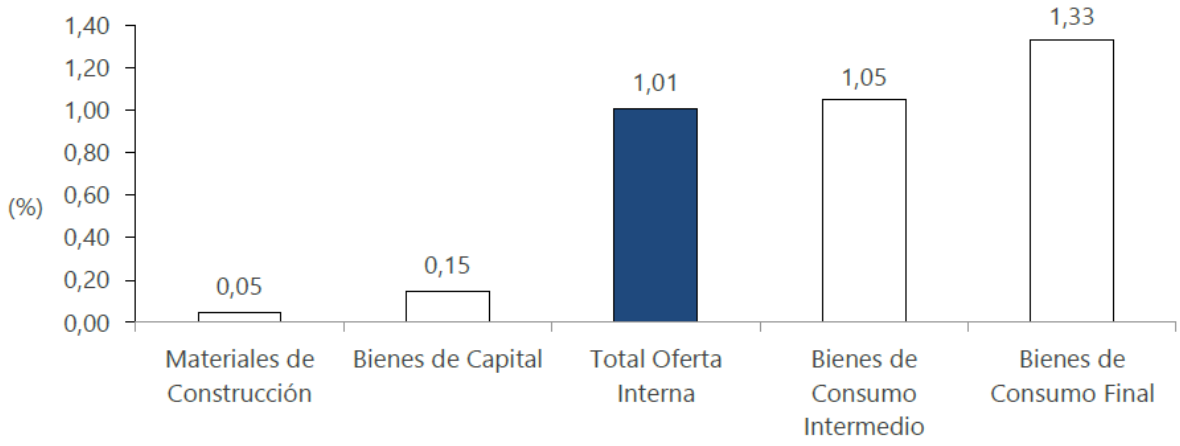
El análisis del Índice de Precios del Productor puede complementarse mediante la Clasificación según Uso o Destino Económico (CUODE), la cual permite identificar el comportamiento de los bienes de acuerdo con su utilización dentro de la actividad económica.

Esta clasificación resulta especialmente pertinente para el presente estudio, debido a que distingue los materiales de construcción de otras categorías, como los bienes de consumo intermedio, los bienes de capital y los bienes de consumo final.

De acuerdo con los resultados publicados por el DANE para septiembre de 2026, el IPP de materiales de construcción presentó una variación mensual del 0,05 %, constituyéndose en la categoría con menor variación positiva entre los destinos económicos analizados.

En comparación, los bienes de capital registraron una variación mensual del 0,15 %, los bienes de consumo intermedio del 1,05 % y los bienes de consumo final del 1,33 %. Por su parte, el índice total de oferta interna presentó una variación del 1,01 %.

Gráfico 6. Variación mensual CUODE - TOTALES
Septiembre 2026pr



Fuente: DANE-IPP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

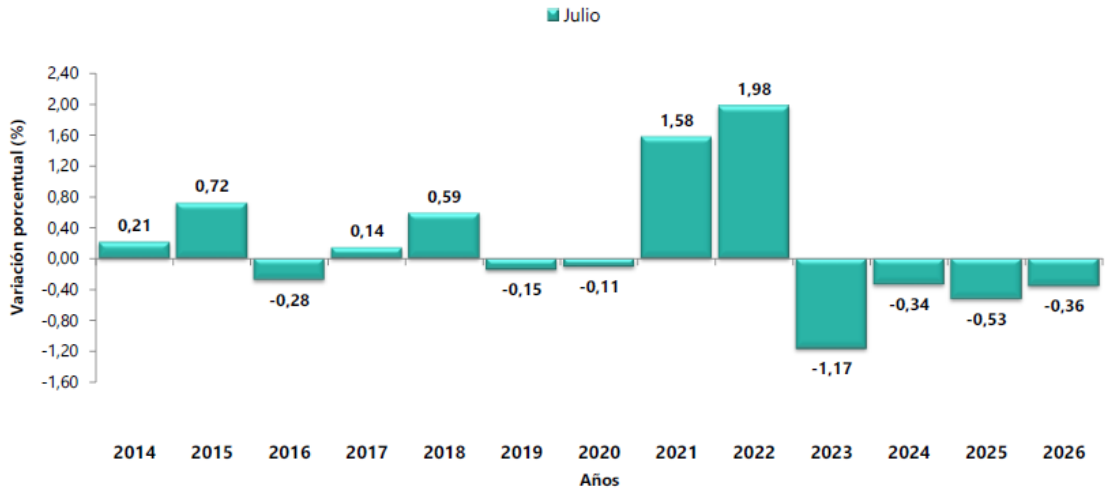
Ilustración 19. variación mensual CUODE – TOTALES. Septiembre 2026pr.
Fuente: DANE, Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr, página 17.

Estos resultados permiten identificar diferencias importantes en la evolución de los precios según el destino económico de los bienes. En particular, los materiales de construcción presentaron una variación significativamente inferior a la registrada por el conjunto de la oferta interna.

Al comparar este resultado con la información de julio de 2026, incluida en el Boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), se observa que los materiales de construcción habían presentado una variación mensual del -0,36 % en julio, mientras que en septiembre registraron un incremento del 0,05 %.

La comparación permite identificar un cambio en el signo de la variación mensual entre ambos periodos. No obstante, dado que las cifras corresponden a meses no consecutivos, no resulta procedente afirmar que los precios aumentaron de manera continua durante el intervalo ni establecer una variación acumulada entre julio y septiembre a partir de estos dos datos.

Gráfico 22. Variación mensual del IPP de materiales de construcción*
Total nacional
2014 – 2026ᵖ (julio)



Fuente: DANE, IPP.
p: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* CUODE: Clasificación según Uso o Destino Económico

Ilustración 20. Variación mensual del IPP de materiales de construcción. Total nacional, julio de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), II trimestre de 2026. Gráfico 22, página 33. Publicado el 9 de septiembre de 2026.

Comportamiento de los materiales según sector de origen

La desagregación del IPP de materiales de construcción por secciones CIIU permite reconocer diferencias adicionales según el origen productivo de los bienes.
Durante septiembre de 2026, los materiales de construcción asociados a la industria manufacturera registraron una variación mensual del 0,04 %, mientras que los correspondientes a minería presentaron una variación del 1,60 %.

Tabla 20. Variación mensual CUODE, según secciones CIIU Rev.4.0 A.C
Septiembre 2026pr

DESCRIPTIVA	Consumo Intermedio	Bienes de Capital	Consumo Final	Materiales de Construcción
Totales por Destino Económico	**1,05**	**0,15**	**1,33**	**0,05**
Agricultura, ganadería y pesca	0,29	-0,48	4,36	0,00
Minería	9,35	1,96	**	1,60
Industria	0,32	0,18	0,04	0,04

Fuente: DANE-IPP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.
**Para el destino consumo final no aplica el sector de minería.

Ilustración 21. Principales variaciones y contribuciones positivas por subclase CPC Rev. 2.0 de Importados. Publicado el 6 de octubre de 2026. Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr. Tabla 14.

Esta diferencia evidencia que la evolución de los precios de los materiales puede variar según su naturaleza y sector de producción.

Los materiales manufacturados comprenden bienes sometidos a procesos de transformación industrial, mientras que los productos de origen minero incluyen bienes obtenidos de actividades extractivas que pueden utilizarse como insumos en distintas etapas de la construcción.

Para las intervenciones del TEATRO VILLA MAYOR, el comportamiento de los materiales manufacturados constituye una referencia de interés, debido a que las actividades de mantenimiento y adecuación pueden requerir productos transformados y elementos terminados con especificaciones particulares.

No obstante, la información agregada del IPP no permite establecer, por sí sola, la variación de precios de productos específicos, como pinturas, elementos de iluminación, materiales eléctricos, revestimientos, accesorios hidrosanitarios o componentes especializados.

La identificación de estas variaciones requiere consultar niveles de desagregación estadística compatibles con los productos correspondientes y contrastar la información con las especificaciones y los precios de mercado.

Alcance del indicador para el presupuesto oficial

La variación mensual del 0,05 % registrada en los materiales de construcción no implica que el costo de ejecución de las obras del TEATRO VILLA MAYOR haya aumentado únicamente en esa proporción.

El indicador mide la evolución de precios de una agrupación de bienes, mientras que el presupuesto de obra comprende actividades integrales que incorporan materiales, mano de obra, herramientas, equipos, transporte y procedimientos de instalación.

Adicionalmente, el comportamiento agregado puede ocultar variaciones positivas y negativas entre productos individuales, por lo cual su aplicación indiscriminada a todos los insumos podría generar estimaciones que no correspondan a las condiciones efectivas de mercado.

Por consiguiente, el IPP de materiales de construcción debe utilizarse como referencia para contextualizar la evolución de los precios de producción, sin reemplazar la verificación de los valores unitarios correspondientes a las actividades previstas en el proyecto.
Esta diferenciación resulta especialmente importante en un contrato de mantenimiento y adecuación de infraestructura cultural, en el que la composición de costos de cada actividad puede variar significativamente según el tipo de intervención y las condiciones de ejecución.

4.6.3. Relación entre los precios de producción y los costos de ejecución

La evolución de los precios de producción y la variación de los costos de construcción corresponden a fenómenos económicos relacionados, pero conceptualmente diferentes.

El IPP permite examinar el comportamiento de los precios de los bienes en su etapa de producción o primera comercialización, mientras que los indicadores especializados de costos de construcción consideran canastas de insumos requeridos para desarrollar actividades constructivas.

Esta diferencia resulta relevante porque el costo final de una actividad de obra no depende exclusivamente del precio de los materiales. También intervienen los rendimientos de mano de obra, las herramientas, los equipos, los procedimientos de instalación y las condiciones particulares de ejecución.

En las obras de mantenimiento y adecuación de infraestructura existente, estas diferencias pueden ser especialmente importantes cuando se requieren desmontajes, reparaciones localizadas, adaptación de componentes o instalación de elementos en espacios con restricciones operativas.

Por tanto, una reducción del IPP de materiales no permite concluir que los precios unitarios de todas las actividades de mantenimiento deban disminuir en la misma proporción.

Para el presente proceso, el análisis de los precios de producción debe utilizarse como información complementaria para evaluar las condiciones generales del mercado de insumos, manteniendo la determinación de los costos de obra vinculada a las especificaciones técnicas y a los recursos efectivamente requeridos.

4.6.4. Comportamiento de la oferta interna y de los precios de los bienes importados

El análisis de las condiciones de abastecimiento del sector construcción requiere considerar tanto los bienes producidos en el territorio nacional como aquellos procedentes del exterior, debido a que ambos pueden participar en la cadena de suministro de materiales, equipos y componentes utilizados en la ejecución de obras.

El Índice de Precios del Productor presenta resultados diferenciados según la procedencia de los bienes, permitiendo examinar el comportamiento de los precios de la oferta interna, de los productos nacionales destinados al consumo interno y de los bienes importados.

Evolución de los precios de la oferta interna

En septiembre de 2026, el Índice de Precios de Oferta Interna registró una variación mensual del 1,01 %.

Al desagregar el resultado por secciones económicas, la explotación de minas y canteras presentó una variación del 9,29 %, mientras que agricultura, ganadería y pesca registró un incremento del 2,27 %. Por su parte, los bienes correspondientes a la industria manufacturera presentaron una variación mensual del 0,18 %, inferior a la variación total de la oferta interna.

Esta información evidencia que los precios de los bienes disponibles en el mercado interno presentan comportamientos diferenciados según su actividad de origen, lo cual impide generalizar las variaciones del índice agregado a todos los insumos de construcción.

Para el presente proceso contractual, la oferta interna constituye una referencia económica pertinente, puesto que los materiales requeridos para la ejecución pueden adquirirse a través de distribuidores y proveedores establecidos en el mercado nacional, independientemente de que su origen productivo sea colombiano o extranjero.

Bienes producidos para consumo interno

Durante septiembre de 2026, los bienes producidos en el país para consumo interno registraron una variación mensual del 1,14 %.

En esta agrupación, los bienes de la industria manufacturera presentaron una variación mensual del 0,01 %, mientras que los productos de minería registraron un incremento del 9,41 % y los de agricultura, ganadería y pesca del 2,36 %.

La variación cercana a cero de los productos manufacturados para consumo interno muestra un comportamiento relativamente estable en el conjunto de esta categoría durante el mes de referencia.

No obstante, la amplitud de la agrupación impide atribuir dicha estabilidad a todos los productos industriales utilizados en obras de mantenimiento y adecuación.

Evolución de los precios de los bienes importados

El Índice de Precios de Importados registró una variación mensual del 0,58 % durante septiembre de 2026.

Tabla 13. Variación y contribución mensual Índice de Precios de Importados según secciones CIIU Rev.4.0 A.C
Septiembre 2026pr

CÓDIGO	DESCRIPTIVA	MENSUAL	
		Variación (%)	Contribución (p.p)
	TOTAL IMPORTADOS	**0,58**	
C	Industria	0,58	0,55
A	Agricultura, ganadería y pesca	0,52	0,02
B	Minería	1,53	0,00

Fuente: DANE-IPP

Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 22. Variación y contribución mensual Índice de Precios de Importados según secciones CIIU Rev. 4.0 A.C. Septiembre 2026pr.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr. Tabla 13, página 14. Publicado el 6 de octubre de 2026.

Por sectores económicos, los productos importados correspondientes a la industria manufacturera presentaron una variación del 0,58 %, mientras que los de minería registraron un incremento del 1,53 % y los de agricultura, ganadería y pesca del 0,52 %.

Entre las subclases de bienes importados que presentaron contribuciones positivas a la variación del índice se identificaron los plásticos en formas primarias, con una variación mensual del 3,87 %, y los productos semiacabados de cobre, incluidas sus aleaciones, con un incremento del 3,25 %.

Tabla 14. Principales variaciones y contribuciones positivas por subclase CPC Rev. 2.0 de Importados Septiembre 2026pr

CPC	Descripción	MENSUAL	
		Variación (%)	Contribución (p.p)
34700	Plásticos en formas primarias	3,87	0,07
33311	Gasolina para automotores	1,51	0,05
33360	Gasóleos (gas oils)	1,51	0,04
41510	Productos semiacabados de cobre, incluso de aleaciones de cobre	3,25	0,03
44426	Palas mecánicas, excavadoras y cargadoras de pala	1,87	0,03

Fuente: DANE-IPP

Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Ilustración 23. Principales variaciones y contribuciones positivas por subclase CPC Rev. 2.0 de Importados.
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico Índice de Precios del Productor (IPP), septiembre de 2026pr. Tabla 14, página 14. Publicado el 6 de octubre de 2026.

Estos resultados resultan de interés para la caracterización de las cadenas productivas, debido a que los materiales plásticos y los productos derivados del cobre pueden intervenir en la fabricación de distintos elementos utilizados en instalaciones y componentes de edificaciones.

Sin embargo, las categorías mencionadas corresponden a productos primarios o semiacabados y no representan necesariamente los precios de adquisición de tuberías, cables, accesorios, dispositivos eléctricos u otros bienes terminados que eventualmente se requieran en las obras.

Por lo tanto, no resulta técnicamente adecuado trasladar las variaciones del 3,87 % y del 3,25 % directamente a los precios unitarios de productos finales que incorporen dichos materiales.

Asimismo, el comportamiento del IPP de importados no permite establecer, de manera aislada, el efecto de la tasa de cambio sobre los precios de los insumos. La formación de los precios de importación puede estar asociada a diversas condiciones económicas y comerciales, cuyo análisis requiere información adicional.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, la identificación de posibles componentes importados deberá realizarse a partir de las especificaciones técnicas y de las condiciones de abastecimiento de los bienes efectivamente previstos, evitando presumir una dependencia generalizada del mercado internacional.

Implicaciones para la contratación

La diferenciación entre producción nacional, oferta interna y bienes importados permite comprender que los precios de los insumos disponibles para la ejecución de obras pueden responder a dinámicas económicas distintas.

Esta situación adquiere relevancia cuando se requieren productos especializados, equipos o componentes cuya disponibilidad comercial pueda depender de fabricantes y distribuidores con cadenas de abastecimiento nacionales o internacionales.

En consecuencia, la estructuración económica del proceso deberá verificar la disponibilidad y las condiciones de suministro de los bienes requeridos, así como la correspondencia entre sus especificaciones técnicas y los precios utilizados para elaborar los análisis de precios unitarios.

La información estadística del IPP permite identificar tendencias de precios en diferentes segmentos de la oferta, pero no demuestra por sí sola situaciones de escasez, dependencia de importaciones, dificultades logísticas o incrementos particulares de precios de los productos previstos para el proyecto. Cualquier conclusión específica sobre estas condiciones deberá estar respaldada por información de mercado y por la identificación de los materiales y equipos contemplados en el presupuesto oficial.

4.6.5. Condiciones de abastecimiento de materiales y productos especializados

La contratación de obras de mantenimiento, reparación y adecuación de una edificación cultural exige considerar las condiciones de abastecimiento de los materiales y productos necesarios para ejecutar las actividades previstas.

Desde el punto de vista económico, la disponibilidad comercial de un material no depende únicamente de su producción nacional. También puede estar condicionada por la existencia de distribuidores, los inventarios disponibles, las unidades mínimas de comercialización, los tiempos de fabricación o entrega y las especificaciones requeridas.

En el caso de las intervenciones sobre edificaciones existentes, resulta necesario verificar que los materiales y productos seleccionados sean compatibles con los elementos constructivos que permanecerán en servicio, especialmente cuando se ejecuten reparaciones parciales, reposiciones o adecuaciones de instalaciones y acabados.

Asimismo, cuando una actividad requiera productos especializados, el análisis de precios deberá contemplar las condiciones de suministro y las características técnicas necesarias para garantizar su adecuada instalación y funcionamiento.

No obstante, la identificación de eventuales restricciones de abastecimiento deberá fundamentarse en información verificable de proveedores y en las especificaciones del proyecto. No resulta procedente presumir escasez de materiales o dependencia de un fabricante determinado sin evidencia que lo sustente.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, estas consideraciones deberán aplicarse a los ítems efectivamente incluidos en el presupuesto oficial, con el propósito de garantizar la coherencia entre las condiciones

técnicas de las intervenciones, los valores presupuestados y el plazo previsto para la ejecución contractual.

Dinámica regional de las importaciones y abastecimiento de materiales

En relación con el abastecimiento de bienes e insumos provenientes del exterior, el Boletín Económico Regional de Bogotá, correspondiente al segundo trimestre de 2026, reportó un crecimiento anual del 13,0 % en el valor de las importaciones de Bogotá y Cundinamarca, medidas en dólares CIF. Bogotá registró un incremento del 13,7 %, mientras que Cundinamarca presentó una variación del 8,6 %.

De acuerdo con el Banco de la República, las importaciones de materiales de construcción aumentaron por octavo trimestre consecutivo, después de un periodo de contracción relacionado con la menor actividad inmobiliaria. Este comportamiento estuvo impulsado, entre otros factores, por la demanda de insumos para proyectos de infraestructura, particularmente las obras asociadas a la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Estos resultados evidencian la participación del comercio exterior en el abastecimiento regional de materiales y componentes para construcción. Sin embargo, el incremento del valor importado no permite establecer por sí solo una mayor disponibilidad de todos los insumos requeridos, puesto que las condiciones de suministro dependen de la naturaleza de cada producto, los inventarios, los tiempos de entrega y las características de su comercialización.

En el caso del Teatro Villa Mayor, esta información resulta pertinente para reconocer la posible participación de bienes de origen importado en actividades de adecuación y mantenimiento, especialmente cuando se requieran componentes eléctricos, equipos o materiales especializados. Su incidencia económica deberá analizarse de acuerdo con las especificaciones técnicas y los precios de mercado efectivamente aplicables, evitando asumir que el comportamiento agregado de las importaciones se traslada de manera uniforme a los costos del contrato.

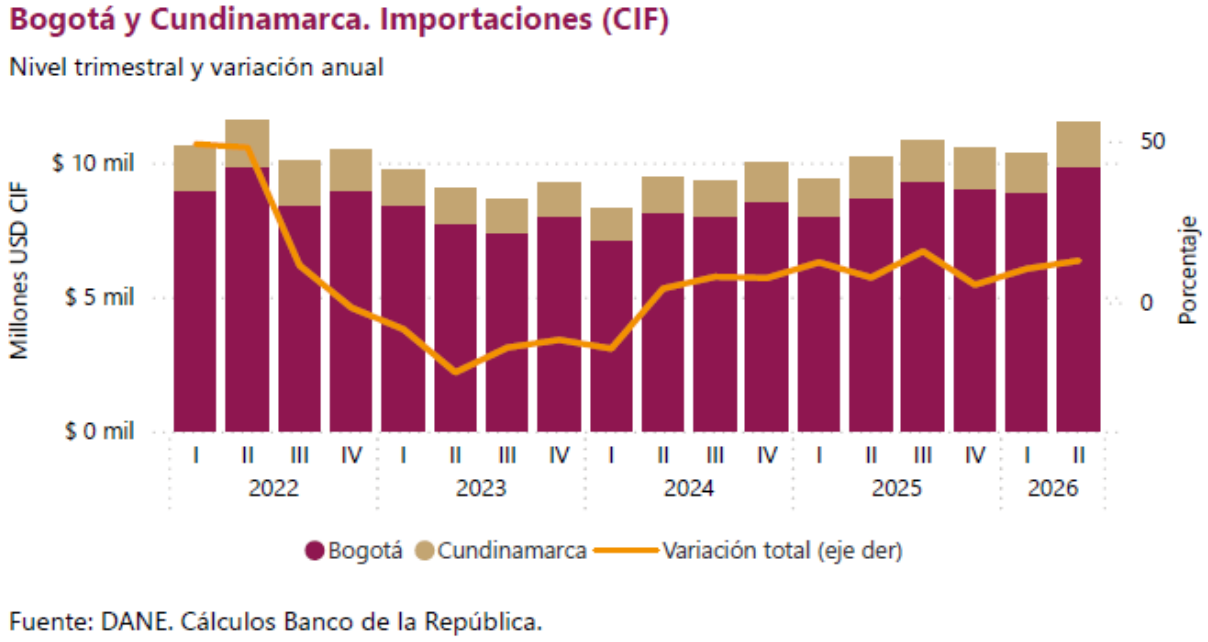


Ilustración 24. Bogotá y Cundinamarca. Importaciones (CIF). Nivel trimestral y variación anual. Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República

4.6.6. Implicaciones para la estructuración económica del proceso contractual

El análisis de la industria manufacturera y de los materiales de construcción permite reconocer que la formación de los precios de obra depende de diferentes etapas de la cadena de abastecimiento, desde la producción de los bienes hasta su suministro e instalación en el lugar de ejecución.

En el presente proceso, la estructuración económica deberá considerar la correspondencia entre las especificaciones técnicas, las unidades de medida, las cantidades estimadas y los precios unitarios establecidos para cada actividad.

Asimismo, deberá verificarse que las fuentes de precios utilizadas reflejen condiciones razonables de adquisición y ejecución, particularmente cuando se trate de materiales especializados, productos con especificaciones particulares o actividades que requieran procedimientos de instalación diferenciados.

La información estadística del IPP permite contextualizar la evolución de los precios de producción, pero no constituye un mecanismo automático de ajuste de los valores presupuestados.

Por consiguiente, la validación económica del proceso deberá apoyarse en los análisis de precios unitarios, las fuentes oficiales de referencia y, cuando resulte necesario, la información comercial verificable que permita sustentar los costos de los insumos.

En atención a la modalidad de contratación a monto agotable, esta verificación resulta relevante para asegurar que los recursos disponibles se ejecuten sobre actividades autorizadas, con precios previamente establecidos y cantidades efectivamente verificadas.

En conclusión, el comportamiento de los precios de producción y las condiciones de abastecimiento constituyen elementos complementarios para la caracterización económica del mercado, mientras que la determinación del presupuesto oficial requiere un análisis específico de los recursos necesarios para ejecutar las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR.

4.7. TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO (TRM)

4.7.1. Naturaleza de la TRM y su importancia para el mercado de obras de mantenimiento

La Tasa Representativa del Mercado (TRM) constituye un indicador económico de referencia para identificar el valor del dólar de los Estados Unidos frente al peso colombiano. En Colombia, la TRM es calculada y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con la metodología establecida por el Banco de la República, a partir de las operaciones cambiarias que cumplen las condiciones previstas en la regulación aplicable.

Su análisis dentro del estudio del sector permite reconocer las condiciones cambiarias bajo las cuales operan los fabricantes, distribuidores, importadores y comercializadores de bienes utilizados en actividades de construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones. Aunque una parte importante de los insumos y de la mano de obra requerida para estas actividades se contrata en moneda nacional, determinados materiales, equipos y componentes pueden estar sujetos directa o indirectamente a las condiciones del mercado internacional.

En el caso de la infraestructura cultural, esta exposición puede presentarse en equipos y accesorios eléctricos, componentes de iluminación, dispositivos de control, elementos especializados de instalaciones técnicas, herramientas, repuestos y determinados materiales de acabados. Sin embargo, la procedencia extranjera de un producto no implica necesariamente que su precio de comercialización nacional se ajuste de manera inmediata o proporcional a las fluctuaciones de la TRM.

En efecto, la formación de los precios de los bienes importados depende de variables adicionales, entre ellas el momento de adquisición de inventarios, los contratos de suministro, las condiciones de negociación, los costos de transporte internacional y nacional, los tributos aplicables, los márgenes de comercialización y la competencia entre proveedores. En consecuencia, el comportamiento cambiario constituye un factor de análisis del entorno económico, pero no reemplaza la verificación de precios efectivos de mercado ni la estructuración de los análisis de precios unitarios.

Para el proceso cuyo objeto consiste en "***CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C.",*** el análisis de la TRM se orienta a establecer su posible incidencia sobre el abastecimiento de los componentes requeridos y sobre las condiciones económicas de las ofertas, atendiendo a la naturaleza específica de las actividades que integran el presupuesto oficial.

4.7.2. Evolución de la Tasa Representativa del Mercado durante 2025 y 2026

Con el propósito de caracterizar el comportamiento reciente del mercado cambiario colombiano, se analizó la serie histórica diaria de la Tasa Representativa del Mercado (TRM), publicada por el Banco de la República y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el periodo comprendido entre enero de 2025 y septiembre de 2026.

A partir de los registros diarios se calcularon promedios mensuales y promedios correspondientes al periodo enero–septiembre de cada vigencia, con el fin de identificar la evolución de la tasa de cambio y establecer comparaciones bajo intervalos temporales equivalentes.

Durante los primeros nueve meses de 2025, la TRM registró un promedio de **$4.131,52** por dólar estadounidense. Para el mismo periodo de 2026, el promedio se situó en **$3.499,75** por dólar, equivalente a una disminución del 15,29 % en la cantidad de pesos requerida para adquirir una unidad de la divisa estadounidense.

Tabla. Indicadores comparativos de la TRM, 2025–2026

Indicador	Resultado
Promedio enero–septiembre de 2025	$4.131,52 COP/USD
Promedio enero–septiembre de 2026	$3.499,75 COP/USD
Variación entre ambos periodos	−15,29 %
Septiembre de 2026 frente a septiembre de 2025	−18,93 %

Fuente: Banco de la República. Serie histórica diaria de TRM. Cálculos propios.

Ilustración 25. Tabla de indicadores de la TRM.
Fuente: Banco de la República. Serie histórica de la TRM. Elaboración y cálculos propios, 2026.

Este resultado evidencia una apreciación nominal del peso colombiano frente al dólar entre los periodos analizados. No obstante, el comportamiento de la tasa de cambio no fue uniforme, puesto que se presentaron fluctuaciones mensuales que reflejan la naturaleza variable del mercado cambiario.

En septiembre de 2025, la TRM promedio fue de $3.922,21 por dólar, mientras que en septiembre de 2026 se ubicó en $3.179,78, con una reducción interanual del 18,93 %. Este resultado confirma que la disminución de la cotización del dólar en pesos también se manifestó al comparar el último mes del periodo de referencia.

Durante 2026, la TRM promedio pasó de $3.703,00 en enero a $3.179,78 en septiembre. Entre estos meses se registraron movimientos en ambos sentidos, destacándose los promedios de $3.717,56 en marzo, $3.714,02 en mayo, $3.268,95 en julio y $3.130,87 en agosto. Lo anterior permite identificar una tendencia general descendente, acompañada de fluctuaciones que deben considerarse en las decisiones de adquisición de bienes de origen extranjero.

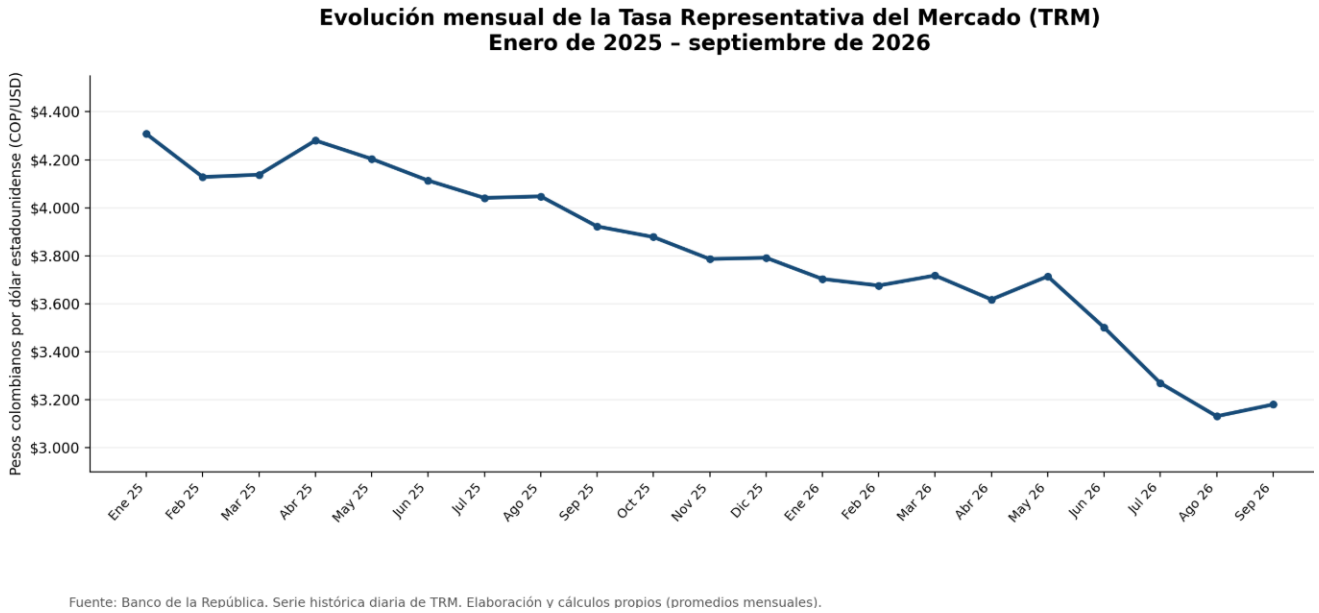


Ilustración 26. Evolución mensual de la Tasa Representativa del Mercado (TRM), enero de 2025 – septiembre de 2026. Fuente: Banco de la República. Serie histórica de la TRM. Elaboración y cálculos propios, 2026.

La disminución de la TRM puede representar condiciones cambiarias relativamente más favorables para importadores y distribuidores que adquieren productos denominados en dólares. Sin embargo, este comportamiento no supone una reducción automática de los precios de venta en el mercado nacional, dado que intervienen factores como la fecha de adquisición de los inventarios, los costos de transporte y nacionalización, las condiciones de negociación, la disponibilidad de productos y los márgenes de comercialización.

Para el sector de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, la evolución cambiaria resulta relevante principalmente en aquellas actividades que incorporan equipos, componentes especializados o insumos de origen importado. Su incidencia efectiva depende de la composición de cada análisis de precios unitarios y de las condiciones comerciales de los proveedores.

En consecuencia, los resultados de la serie histórica de la TRM permiten identificar un entorno cambiario caracterizado por la apreciación nominal del peso durante el periodo de análisis, sin que ello constituya fundamento suficiente para reducir los precios estimados de los materiales o aplicar ajustes generales al presupuesto oficial del Teatro Villa Mayor. La valoración económica de las actividades deberá sustentarse en precios verificables, especificaciones técnicas y condiciones reales de suministro.

4.7.3. Incidencia de la TRM sobre el suministro y los precios de los insumos

Las fluctuaciones de la tasa de cambio pueden modificar las condiciones de adquisición de los bienes provenientes del exterior, particularmente cuando los proveedores nacionales dependen de importaciones directas o de cadenas de distribución cuyos precios de referencia se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

Una depreciación del peso colombiano frente al dólar puede incrementar, en moneda nacional, el costo de adquisición de bienes importados, siempre que las demás condiciones permanezcan constantes. Por el contrario, una apreciación del peso puede reducir dicho costo de referencia. No obstante, el efecto sobre el precio final pagado por las entidades contratantes depende de la estructura de costos, las existencias disponibles, los compromisos comerciales y las políticas de fijación de precios de cada proveedor.

Para las obras previstas en el Teatro Villa Mayor, la exposición cambiaria debe examinarse según la composición real del presupuesto oficial y no mediante supuestos generales aplicados al conjunto de actividades. Las labores de reparación de superficies, mantenimiento de acabados y ejecución de trabajos convencionales pueden presentar una participación predominante de mano de obra e insumos adquiridos localmente, mientras que determinadas actividades asociadas a instalaciones eléctricas, iluminación y componentes técnicos especializados pueden incorporar bienes de origen extranjero.

La identificación de esta exposición requiere revisar las especificaciones técnicas de cada actividad, el origen y la disponibilidad de los productos, las condiciones de las cotizaciones y la posibilidad de sustitución por alternativas técnicamente equivalentes que cumplan los requisitos del proyecto. Esta evaluación también debe considerar que algunos materiales fabricados nacionalmente pueden utilizar materias primas importadas, por lo cual la exposición cambiaria puede ser indirecta.

En este sentido, la TRM debe analizarse como una variable que puede influir en la formación de precios y en los tiempos de abastecimiento, sin asumir una relación automática entre la variación porcentual de la tasa de cambio y el costo total de las obras. Su utilización como indicador complementario permite fortalecer la caracterización del mercado y reconocer factores que pueden afectar las condiciones de las ofertas económicas.

4.7.4. Comportamiento de las importaciones y relación con el abastecimiento de bienes manufacturados

Como complemento al análisis de la tasa de cambio, se examinaron las estadísticas de importaciones publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), elaboradas a partir de los registros administrativos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), con el propósito de identificar la dinámica reciente del ingreso de bienes manufacturados al mercado colombiano.

De acuerdo con el Boletín Técnico de Importaciones correspondiente a julio de 2026, el valor total de las compras externas del país alcanzó US$7.968,1 millones CIF, lo que representó un crecimiento anual del 22,9 % frente a los US$6.484,0 millones registrados en julio de 2025.

Dentro de este resultado, las manufacturas constituyeron el principal grupo de productos importados, con un valor de US$5.774,7 millones CIF y una participación del 72,5 % sobre el total nacional. Este grupo presentó un crecimiento anual del 16,1 %, explicado principalmente por el incremento de las compras de maquinaria y equipo de transporte, cuya variación fue del 24,0 %, y de productos químicos y conexos, que aumentaron el 11,0 %.

De manera desagregada, las importaciones de artículos manufacturados clasificados principalmente según el material registraron un valor de US$916,9 millones CIF en julio de 2026, con un incremento anual del 7,0 %. Por su parte, los artículos manufacturados diversos alcanzaron US$620,5 millones CIF, con una variación del 13,1 %.

Estas categorías permiten identificar la importancia de los productos industriales y manufacturados dentro de las compras externas del país. Sin embargo, su amplitud impide establecer una correspondencia directa con los materiales, equipos o componentes específicos que podrían utilizarse en las intervenciones del Teatro Villa Mayor.

En términos acumulados, entre enero y julio de 2026 las importaciones colombianas alcanzaron US$46.043,9 millones CIF, con un crecimiento del 15,1 % frente al mismo periodo de 2025. Las manufacturas representaron US$34.369,4 millones CIF y registraron un incremento del 15,4 %, equivalente al 74,6 % del valor total importado durante el periodo.

Estos resultados muestran la relevancia del abastecimiento externo de bienes manufacturados en el mercado nacional y permiten complementar el análisis del Índice de Precios del Productor (IPP), especialmente en lo relacionado con la disponibilidad de productos provenientes de cadenas internacionales de suministro.

Al relacionar estos indicadores con la evolución de la TRM, se observa que el crecimiento de las importaciones de manufacturas coincidió con un periodo de apreciación nominal del peso colombiano. No obstante, esta simultaneidad no permite atribuir el incremento de las importaciones exclusivamente al comportamiento cambiario, puesto que las compras externas también responden a las condiciones de demanda, inversión, producción, inventarios y comercio internacional.

Para el objeto contractual del Teatro Villa Mayor, las estadísticas de importaciones constituyen un referente de las condiciones generales del mercado de bienes industriales, pero no reemplazan la identificación de los productos efectivamente requeridos, la verificación de sus especificaciones técnicas, la disponibilidad en el mercado local ni las cotizaciones utilizadas para estructurar el presupuesto oficial.

Por consiguiente, el análisis conjunto de la TRM y de las importaciones permite reconocer que el mercado colombiano mantiene una participación significativa de bienes manufacturados provenientes del exterior y que sus condiciones de comercialización pueden verse influenciadas por las fluctuaciones cambiarias. Esta información deberá considerarse de manera proporcional a la exposición real de las actividades contratadas, evitando trasladar indiscriminadamente las variaciones macroeconómicas a los precios unitarios del proyecto.

Tabla 2. Importaciones según grupos de productos OMC
Julio (2026/2025)ᵖ

Sección / Capítulo	Descripción	Julio 2025	Julio 2026	Variación	Contribución a la variación	Contribución a la variación
		(Millones de dólares CIF)		%	del grupo (pp)	del total (pp)
	Total	**6.484,0**	**7.968,1**	**22,9**		**22,9**
	Agropecuarios, alimentos y bebidas	**880,0**	**1.111,4**	**26,3**		**3,6**
0	Productos alimenticios y animales vivos	666,3	847,4	27,2	20,6	2,8
4	Aceites, grasas y ceras de origen animal y vegetal	69,6	102,5	47,2	3,7	0,5
2	Materiales crudos no comestibles, excepto los combustibles	83,5	95,1	13,9	1,3	0,2
1	Bebidas y tabacos	60,5	66,5	9,9	0,7	0,1
	Combustibles y prod. de industrias extractivas	**604,6**	**1.072,2**	**77,3**		**7,2**
33	Petróleo, productos derivados del petróleo y productos conexos	387,9	696,6	79,6	51,1	4,8
68	Metales no ferrosos	94,1	130,1	38,3	6,0	0,6
	Demás	122,6	245,5	100,2	20,3	1,9
	Manufacturas	**4.972,7**	**5.774,7**	**16,1**		**12,4**
7	Maquinaria y equipo de transporte	2.141,5	2.654,4	24,0	10,3	7,9
5	Productos químicos y productos conexos, n.e.p.	1.425,7	1.583,0	11,0	3,2	2,4
8	Artículos manufacturados diversos	548,5	620,5	13,1	1,4	1,1
6	Artículos manufacturados, clasificados principalmente según el material	857,0	916,9	7,0	1,2	0,9
	Otros sectores	**26,7**	**9,9**	**-63,2**		**-0,3**

Fuente: DIAN - DANE (IMPO)
p: Cifras provisionales
*Variación superior al 500%

Ilustración 27. Importaciones según grupos de productos OMC. Julio (2026/2025)p. Fuente: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) – Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín Técnico Importaciones (IMPO), julio de 2026. Tabla 2, página 5. Publicado el 21 de septiembre de 2026. Cifras provisionales.

4.7.5. Consideraciones para la estructuración del presupuesto oficial y la ejecución contractual

La incidencia potencial de la tasa de cambio sobre la contratación debe valorarse en función de las características del presupuesto oficial, la duración prevista para la ejecución de las obras y las condiciones de comercialización de los insumos requeridos.

En el presente proceso, estructurado bajo la modalidad de contratación a monto agotable y con un plazo estimado de ejecución de dos meses, la TRM constituye una variable relevante para reconocer posibles diferencias entre los precios de referencia utilizados durante la planeación y las condiciones comerciales vigentes al momento de presentar las ofertas o adquirir determinados bienes.

Sin embargo, la contratación a monto agotable no implica por sí misma que las fluctuaciones cambiarias den lugar a reconocimientos económicos adicionales, modificaciones automáticas de precios o ajustes del presupuesto. Las condiciones de remuneración, los precios unitarios, los mecanismos de ejecución y la distribución de riesgos deberán corresponder a lo establecido en los documentos del proceso y en el contrato, de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

En consecuencia, resulta conveniente que las cotizaciones utilizadas para sustentar los componentes especializados sean suficientemente recientes y que se verifiquen su vigencia, disponibilidad comercial, plazo de entrega y condiciones de suministro. Cuando corresponda, la entidad deberá identificar las actividades cuya ejecución pueda depender de productos importados o de cadenas de abastecimiento expuestas a variaciones cambiarias.

De igual manera, el análisis económico debe distinguir los riesgos asociados a la fluctuación de precios de aquellos derivados de dificultades logísticas, desabastecimiento o incumplimiento de los tiempos de entrega. Aunque estos fenómenos pueden relacionarse, presentan causas y consecuencias diferentes, por lo que su tratamiento debe guardar correspondencia con las características del objeto contractual y con la matriz de riesgos del proceso.

Por lo anterior, la evaluación de la TRM contribuye a la adecuada planeación económica del contrato y a la identificación de posibles factores de variación en los costos de suministro, sin sustituir los análisis de precios unitarios, las cotizaciones de mercado ni las condiciones contractuales previstas para la ejecución de las obras.

4.8. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

El análisis económico del sector desarrollado para el proceso cuyo objeto es ***"CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C."*** permitió identificar

las principales condiciones macroeconómicas, sectoriales y territoriales que inciden en la estructuración del presupuesto oficial, la formación de precios, la disponibilidad de insumos y las condiciones generales de ejecución de las obras.

La evaluación de los indicadores correspondientes al salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV), Índice de Precios al Consumidor (IPC), Producto Interno Bruto (PIB), actividad constructiva, Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), Índice de Precios del Productor (IPP), Tasa Representativa del Mercado (TRM) y estadísticas de importaciones permite establecer las siguientes conclusiones:

Incidencia de los costos laborales en la ejecución de las obras

El comportamiento del salario mínimo y de los costos laborales constituye una variable relevante para el mercado de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, debido a la participación de personal operativo, técnico y especializado en la ejecución de actividades constructivas.

Esta incidencia se encuentra respaldada por los resultados del ICOCED correspondientes a agosto de 2026, en los cuales el grupo de mano de obra registró una variación anual del 14,12 %, superior a la variación anual del índice total de costos de construcción de edificaciones, situada en el 6,90 %.

Lo anterior evidencia la importancia del componente laboral en la formación de los precios de las actividades de obra, especialmente en intervenciones de mantenimiento que requieren procesos manuales, reparaciones localizadas, instalación de acabados y participación de diferentes especialidades técnicas.

En consecuencia, la estructuración del presupuesto oficial debe contemplar costos de mano de obra acordes con las condiciones vigentes del mercado, los rendimientos de las actividades y las obligaciones laborales aplicables, sin asumir que el incremento del salario mínimo se traslada de manera uniforme a todos los componentes de los análisis de precios unitarios.

Diferenciación entre inflación general y costos específicos de construcción

El IPC registró una variación anual del 6,29 % en septiembre de 2026, reflejando las presiones inflacionarias sobre los bienes y servicios de consumo de los hogares. Sin embargo, este indicador no constituye una medición directa de los costos de ejecución de obras públicas.

Por su parte, el ICOCED presentó una variación anual del 6,90 % en agosto de 2026, con diferencias entre los grupos de costos que lo integran. Mientras la mano de obra registró una variación anual del 14,12 %, los materiales presentaron un incremento del 3,13 %, lo que demuestra que los distintos componentes de una obra pueden experimentar comportamientos de precios considerablemente diferentes.

Esta situación resulta relevante para la estructuración económica del contrato, dado que las actividades previstas pueden combinar proporciones variables de materiales, mano de obra, equipos, herramientas y servicios complementarios.

Por consiguiente, no resulta técnicamente procedente utilizar una única tasa de inflación para actualizar indiscriminadamente los precios unitarios del presupuesto. La valoración económica deberá responder a la composición de cada actividad, los precios de referencia disponibles y las condiciones efectivas del mercado.

Comportamiento diferenciado de la actividad económica y del sector construcción

Los resultados del PIB evidenciaron un crecimiento anual de la economía nacional del 3,5 % durante el segundo trimestre de 2026, mientras que el sector construcción presentó una variación positiva del 2,2 % para el mismo periodo.

No obstante, la dinámica sectorial fue heterogénea, con diferencias entre edificaciones, obras civiles y actividades especializadas. En el ámbito territorial, Bogotá registró una variación anual del PIB de construcción del -6,0 % durante el primer trimestre de 2026, lo cual refleja un comportamiento distinto al observado en el agregado nacional del trimestre siguiente.

Estas diferencias ponen de manifiesto la necesidad de interpretar los indicadores de acuerdo con su cobertura geográfica, periodo de referencia y actividad económica, evitando generalizaciones sobre el comportamiento del conjunto del mercado constructor.

En particular, las obras de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes constituyen un segmento que no depende exclusivamente de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, puesto que también responde a necesidades de conservación, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y continuidad en la prestación de servicios institucionales.

En este contexto, el objeto contractual del Teatro Villa Mayor se encuentra asociado a la conservación y adecuación de infraestructura cultural existente, por lo que su pertinencia no está condicionada exclusivamente a las variaciones del PIB de edificaciones nuevas.

Condiciones regionales de la actividad constructiva y del suministro de materiales

Los indicadores de construcción publicados por el DANE y el Banco de la República evidenciaron comportamientos diferenciados en Bogotá y Cundinamarca durante el segundo trimestre de 2026.

El Boletín Económico Regional reportó una disminución anual del 3,1 % en el área causada total de Bogotá y Cundinamarca, influenciada principalmente por la reducción de la actividad residencial. Asimismo, los despachos regionales de cemento registraron una disminución anual del 4,9 %, mientras que los de concreto y mezcla asfáltica también presentaron variaciones negativas.

Estos resultados coexistieron con la continuidad de proyectos de infraestructura de gran escala, lo que demuestra que los indicadores de actividad y de comercialización de insumos pueden presentar comportamientos distintos según el tipo de obra y la etapa de ejecución.

Desde la perspectiva del presente proceso, esta información permite caracterizar el entorno regional de la construcción, pero no demuestra por sí misma la existencia de disponibilidad inmediata de todos los materiales ni la suficiencia de contratistas especializados para atender las necesidades del teatro. En consecuencia, la disponibilidad efectiva de insumos, personal, equipos y proveedores deberá verificarse mediante las fuentes de mercado y los análisis de oferta correspondientes, considerando las características particulares de las actividades de mantenimiento y adecuación.

Comportamiento de los precios de producción y de los materiales de construcción

El análisis del IPP correspondiente a septiembre de 2026 permitió identificar diferencias entre el comportamiento general de los precios de producción y el de los bienes destinados específicamente a construcción.

Mientras el IPP de producción nacional registró una variación mensual del 2,20 %, los materiales de construcción clasificados según uso o destino económico presentaron una variación mensual del 0,05 %. Por su parte, el componente industrial de los materiales de construcción registró una variación mensual del 0,04 %.

Estas diferencias indican que el comportamiento agregado de los precios de producción no debe trasladarse automáticamente a los insumos empleados en obras de mantenimiento, reparación o adecuación.

Asimismo, la variación de los precios puede diferir según la naturaleza de los materiales, su origen productivo, las condiciones de comercialización y la participación de componentes importados.

Por lo tanto, el IPP constituye una referencia para comprender las tendencias de precios de la oferta productiva, pero no sustituye los análisis de precios unitarios, las cotizaciones comerciales ni los catálogos oficiales utilizados como soporte del presupuesto.

Influencia de la tasa de cambio y del abastecimiento de bienes importados

El análisis de la TRM evidenció una disminución del 15,29 % en su valor promedio durante el periodo enero-septiembre de 2026 frente al mismo periodo de 2025, lo que representa una apreciación nominal del peso colombiano respecto del dólar estadounidense.

Paralelamente, las estadísticas de importaciones del DANE correspondientes a julio de 2026 reportaron un crecimiento anual del 22,9 % en las compras externas del país, con una participación del 72,5 % de las manufacturas sobre el valor total importado.

Estos resultados permiten identificar un entorno caracterizado por una mayor actividad importadora y condiciones cambiarias relativamente más favorables para la adquisición de determinados bienes provenientes del exterior. Sin embargo, no permiten establecer una relación causal directa entre ambas variables ni concluir que los precios de los productos importados se hayan reducido proporcionalmente.

Para el Teatro Villa Mayor, la exposición cambiaria puede manifestarse en componentes eléctricos, elementos de iluminación, equipos, herramientas, repuestos y determinados materiales especializados, dependiendo de las especificaciones técnicas de las actividades contratadas.

En consecuencia, la incidencia de la TRM deberá considerarse únicamente en aquellos componentes cuya estructura de suministro presente una exposición efectiva al mercado internacional, evitando aplicar ajustes generales al presupuesto con fundamento exclusivo en la variación de la tasa de cambio.

Implicaciones para la estructuración del presupuesto oficial

La información económica examinada demuestra que los costos de ejecución de las obras se encuentran determinados por un conjunto de variables que presentan comportamientos diferentes y que no pueden reducirse a un único indicador macroeconómico.

En tal sentido, el presupuesto oficial estimado en **$361.160.006,00,** deberá sustentarse en la identificación de las actividades requeridas, las cantidades técnicamente previstas, los análisis de precios unitarios y los precios de referencia aplicables, teniendo en cuenta las condiciones de ejecución de una edificación cultural existente.

Para su estructuración se consideran como fuentes de referencia los catálogos de precios del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), correspondientes a marzo de 2025, y las referencias del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) que resulten pertinentes para los componentes de mano de obra, equipos y actividades especializadas, de acuerdo con la metodología y los soportes adoptados en el presupuesto del proceso.

La utilización de estas fuentes deberá considerar su fecha de referencia, la correspondencia técnica de los ítems y las condiciones de mercado aplicables al momento de estructurar la contratación. Cuando se requieran componentes que no cuenten con referencias suficientemente representativas, será necesario acudir a cotizaciones o soportes adicionales que permitan justificar su valoración.

De igual manera, los indicadores económicos analizados no constituyen, por sí mismos, mecanismos de actualización automática de precios ni reemplazan las condiciones contractuales que regulen su reconocimiento.

Consideraciones económicas asociadas a la contratación a monto agotable

La modalidad de contratación a **monto agotable** resulta relevante para la organización económica del proceso, en tanto la ejecución y remuneración de las actividades deberán sujetarse a los precios unitarios, cantidades efectivamente ejecutadas y verificadas, procedimientos de autorización y demás condiciones establecidas en los documentos contractuales, sin exceder el valor máximo previsto, salvo las modificaciones que legalmente procedan.

Bajo esta estructura, la adecuada definición de las actividades, la consistencia de los análisis de precios unitarios y los mecanismos de seguimiento a la ejecución adquieren especial importancia para garantizar el uso eficiente de los recursos disponibles.

El plazo estimado de dos meses también exige considerar las condiciones de programación, abastecimiento y disponibilidad de personal, especialmente cuando las intervenciones deban coordinarse con las actividades culturales y operativas del Teatro Villa Mayor.

En consecuencia, la planeación económica deberá procurar que los precios de referencia sean representativos de las condiciones reales de ejecución y que los riesgos asociados a variaciones de costos, dificultades de suministro y restricciones operativas sean identificados y tratados conforme a las condiciones particulares del proceso.

Conclusión general sobre las condiciones económicas del mercado

En conjunto, los indicadores analizados permiten establecer que el mercado de construcción, mantenimiento y adecuación de edificaciones opera en un entorno económico caracterizado por presiones relevantes en los costos laborales, variaciones diferenciadas en los precios de materiales y servicios, comportamientos heterogéneos de la actividad constructiva y una exposición cambiaria que depende de la naturaleza de los bienes requeridos.

Estas condiciones no constituyen, por sí mismas, un impedimento económico para adelantar la contratación de las obras previstas en el Teatro Villa Mayor. No obstante, evidencian la necesidad de estructurar el proceso con criterios de proporcionalidad, suficiencia presupuestal, correspondencia técnica de los precios y adecuada identificación de los factores que pueden incidir en la ejecución.

Por lo anterior, el análisis económico proporciona elementos de referencia para sustentar la planeación del proceso contractual, sin que sus resultados permitan determinar de manera aislada la suficiencia de la oferta, el número de posibles proponentes, la existencia de competencia efectiva o la capacidad financiera y organizacional de los agentes del mercado.

Estos aspectos deberán desarrollarse en los capítulos posteriores, mediante el análisis regulatorio y técnico, la consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico, la caracterización de la oferta y la demanda, el estudio de procesos contractuales comparables y la evaluación de los riesgos asociados a la contratación.

De esta manera, el análisis económico del sector constituye un componente de soporte para la estructuración integral del proceso de selección abreviada de menor cuantía destinado al mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del Teatro Villa Mayor, en concordancia con las necesidades identificadas por el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño y las condiciones particulares del equipamiento cultural objeto de intervención.

5. ANÁLISIS REGULATORIO Y TÉCNICO DEL SECTOR

El análisis regulatorio y técnico del sector tiene como finalidad identificar las disposiciones jurídicas, reglamentarias y técnicas que inciden en la contratación y ejecución de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D.C.

La identificación de este marco normativo permite reconocer las condiciones bajo las cuales operan los agentes económicos del sector de la construcción y el mantenimiento de edificaciones, las obligaciones que deben observar durante la ejecución de las intervenciones y los factores regulatorios que pueden incidir en sus costos, capacidad operativa y participación en los procesos de contratación pública.

En atención a la naturaleza del objeto contractual, el análisis comprende dos ámbitos complementarios. El primero corresponde al régimen de contratación estatal aplicable a la selección del contratista, incluyendo las disposiciones relacionadas con la planeación, modalidad de selección, documentos tipo, requisitos habilitantes y ejecución contractual. El segundo comprende la reglamentación técnica que resulte exigible para las actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de una edificación existente destinada a la prestación de servicios culturales.

La aplicación de las disposiciones técnicas deberá guardar correspondencia con el alcance efectivo de las obras, las especificaciones particulares, el estado de la infraestructura y las condiciones de funcionamiento del equipamiento cultural, evitando extender exigencias propias de construcciones nuevas o intervenciones estructurales a actividades que no comprendan dichos componentes.

5.1. MARCO NORMATIVO DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL

5.1.1. Régimen general aplicable

La contratación de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR se encuentra sometida al régimen de contratación estatal aplicable al Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño, particularmente a las disposiciones de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 1882 de 2018 y el Decreto 1082 de 2015, junto con sus modificaciones y las demás normas concordantes que resulten aplicables.

La Ley 80 de 1993 establece el marco general de la contratación estatal y los principios que orientan la actividad contractual, entre ellos transparencia, economía y responsabilidad. Por su parte, la Ley 1150 de 2007 desarrolla disposiciones relacionadas con la eficiencia y transparencia de los procesos de selección, incluyendo las modalidades de contratación y los criterios generales para la selección objetiva de los contratistas.

El Decreto 1082 de 2015 reglamenta aspectos relacionados con la planeación contractual, el análisis del sector, la identificación y tratamiento de riesgos, la determinación de requisitos habilitantes, la publicidad de los documentos del proceso y los procedimientos de selección, sin perjuicio de las modificaciones normativas vigentes y de sus respectivos regímenes de transición.

En desarrollo de estas disposiciones, la entidad contratante debe estructurar el proceso a partir de la identificación de la necesidad pública, la definición del objeto y alcance contractual, la estimación del presupuesto, el análisis del sector y la determinación de condiciones de participación y ejecución acordes con la naturaleza de las obras.

Para el presente proceso, la aplicación de este régimen debe considerar que la contratación tiene por finalidad intervenir una edificación cultural existente, mediante actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación de su infraestructura física, con un presupuesto oficial estimado y un plazo de ejecución determinado.

5.1.2. Modalidad de selección y naturaleza del contrato

De acuerdo con el objeto contractual y el presupuesto oficial estimado de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL SEIS PESOS M/CTE ($361.160.006,00),** el proceso se estructura bajo la modalidad de **selección abreviada de menor cuantía**, atendiendo los límites establecidos para el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño durante la vigencia 2026 y las disposiciones aplicables de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

La naturaleza jurídica del contrato corresponde a obra pública, por cuanto comprende la ejecución de trabajos materiales de mantenimiento, reparación y/o adecuación sobre un inmueble destinado al servicio público cultural.

La modalidad de selección abreviada de menor cuantía responde al valor estimado del contrato y al régimen jurídico aplicable, sin que la naturaleza de las actividades permita asimilarlas automáticamente a la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes mediante subasta inversa.

Por consiguiente, la estructuración del procedimiento de selección deberá observar las reglas propias de la selección abreviada de menor cuantía y los documentos tipo que correspondan al sector y objeto contractual, garantizando condiciones de participación, evaluación y adjudicación ajustadas al ordenamiento jurídico.

5.1.3. Aplicación de documentos tipo para obra pública de infraestructura social

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, mediante la Resolución 540 de 2025, adoptó los documentos tipo para los procesos de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social, así como los documentos complementarios correspondientes a diferentes sectores, entre ellos cultura, recreación y deporte.

Estos documentos se encuentran vigentes desde el 16 de febrero de 2026 y establecen parámetros obligatorios para las entidades estatales comprendidas en su ámbito de aplicación.

En particular, la Resolución 540 de 2025 contempla documentos tipo transversales de infraestructura social y documentos complementarios para el sector cultura, recreación y deporte, incluyendo la matriz de experiencia correspondiente a este sector.

Considerando que el TEATRO VILLA MAYOR constituye un equipamiento cultural y que el objeto contractual comprende la ejecución de obras sobre su infraestructura física, el proceso presenta correspondencia material con el sector de infraestructura social asociado a cultura. En consecuencia, la entidad deberá verificar la aplicación de los documentos tipo transversales y complementarios correspondientes, conforme a las definiciones, reglas de alcance y condiciones establecidas en la regulación vigente.

La estructuración de los requisitos habilitantes, la experiencia exigible, los factores de evaluación y los demás elementos regulados por los documentos tipo deberá respetar sus disposiciones obligatorias y las reglas de inalterabilidad previstas, sin introducir exigencias adicionales que restrinjan injustificadamente la pluralidad de oferentes.

Lo anterior resulta especialmente relevante para el análisis del sector, puesto que la identificación de proveedores potenciales y de sus condiciones financieras, organizacionales y técnicas debe guardar coherencia con los requisitos que legalmente puedan establecerse en los documentos del proceso.

5.1.4. Deber de análisis del sector y determinación de requisitos habilitantes

El Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las entidades estatales de conocer el sector relacionado con el objeto contractual desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos.

Esta obligación permite que las decisiones de estructuración contractual se fundamenten en información verificable del mercado, y no exclusivamente en las características de la necesidad identificada por la entidad.

Para el presente proceso, el análisis del sector comprende el estudio de las condiciones económicas que inciden en los costos de las obras, la identificación de agentes económicos que pueden ejecutar actividades comparables, la revisión de la contratación pública relacionada y el reconocimiento de las capacidades que demanda la intervención de una edificación cultural existente.

La determinación de los requisitos habilitantes deberá considerar el valor del contrato, los riesgos asociados, las características del mercado y las reglas de los documentos tipo aplicables.

En particular, la experiencia, capacidad financiera y capacidad organizacional no deberán establecerse a partir de exigencias genéricas o desproporcionadas, sino de las condiciones permitidas por la regulación y sustentadas en el análisis del mercado correspondiente.

Asimismo, deberá verificarse el régimen de vigencia y transición de las modificaciones introducidas al Decreto 1082 de 2015 durante 2026, a efectos de aplicar las disposiciones exigibles al Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño en la fecha de apertura del proceso.

5.1.5. Condiciones generales de ejecución de las obras

La ejecución de las actividades contractuales deberá observar las obligaciones legales, técnicas, laborales, ambientales y de seguridad que resulten aplicables, así como las especificaciones particulares establecidas en los documentos del proceso.

Tratándose de una intervención sobre infraestructura cultural existente, adquieren especial relevancia la coordinación de las actividades con la operación del inmueble, la prevención de afectaciones a usuarios y trabajadores, la protección de los elementos instalados, el control de residuos y la ejecución de los trabajos conforme a las condiciones técnicas definidas.

El carácter de contratación a monto agotable exige, además, que la ejecución de las actividades y el reconocimiento de los valores correspondientes se desarrollen de acuerdo con las reglas contractuales de autorización, medición, verificación y pago de las cantidades efectivamente ejecutadas, dentro del límite presupuestal previsto.

Estas condiciones deberán incorporarse en los documentos técnicos y contractuales, de manera que los posibles oferentes puedan identificar adecuadamente las obligaciones, restricciones y recursos requeridos para la ejecución de las obras.

5.2. MARCO NORMATIVO TÉCNICO APLICABLE A LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICACIONES

El marco normativo técnico aplicable al presente proceso contractual comprende las disposiciones que regulan la intervención física de edificaciones existentes, las condiciones de seguridad, habitabilidad,

funcionalidad y accesibilidad de los espacios construidos, así como los requisitos que deben observarse durante la ejecución de actividades de mantenimiento, reparación y adecuación.

Para el caso del Teatro Villa Mayor, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D.C., el análisis debe considerar su condición de equipamiento cultural destinado a la atención de público, el desarrollo de actividades artísticas y la prestación de servicios culturales. En consecuencia, las intervenciones deben procurar la conservación de las condiciones de funcionamiento del inmueble, la seguridad de sus usuarios y trabajadores y la adecuada integración de los elementos constructivos y sistemas técnicos existentes.

La aplicación del marco normativo deberá establecerse a partir del alcance específico de las actividades contempladas en el presupuesto oficial, sus especificaciones técnicas y las condiciones físicas identificadas durante el diagnóstico del inmueble. En este sentido, resulta necesario diferenciar las intervenciones locativas y de conservación de aquellas que puedan comprometer elementos estructurales, modificar las condiciones de seguridad de la edificación o requerir autorizaciones urbanísticas y técnicas adicionales.

5.2.1. Régimen de licenciamiento urbanístico e intervenciones en edificaciones existentes

El Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, establece las disposiciones relacionadas con el licenciamiento urbanístico y las actuaciones que pueden desarrollarse sobre edificaciones existentes. Particularmente, el artículo 2.2.6.1.1.10, en concordancia con el artículo 8 de la Ley 810 de 2003, dispone que las reparaciones o mejoras locativas no requieren licencia de construcción, siempre que tengan como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, distribución interior o características funcionales, formales y volumétricas.

Dentro de las actividades consideradas como reparaciones locativas se encuentran, entre otras, el mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general, así como las intervenciones sobre redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y demás sistemas contemplados en la normativa aplicable, siempre que no impliquen modificaciones que excedan el alcance permitido para esta categoría de obras.

Para el caso del TEATRO VILLA MAYOR, las actividades previstas en el presente proceso contractual corresponden al mantenimiento, reparación y/o adecuación de elementos de la infraestructura física existente, orientadas a mejorar sus condiciones de conservación, funcionalidad, seguridad y prestación del servicio cultural.

En este sentido, y de acuerdo con el alcance previsto para la intervención, **no se requiere la obtención de licencia de construcción,** en la medida en que las actividades se desarrollen bajo la categoría de reparaciones locativas y no contemplen afectaciones a la estructura portante, modificaciones de la distribución interior, alteraciones de las características funcionales, formales o volumétricas del inmueble,

ni intervenciones sobre fachadas que impliquen modificaciones arquitectónicas sujetas a licenciamiento.

De igual manera, el alcance contractual no contempla la intervención ni ocupación del espacio público, por lo que no se prevé la necesidad de tramitar una licencia de intervención y ocupación del espacio público, sin perjuicio de los permisos o autorizaciones que eventualmente pudieran requerirse si se modifican las condiciones inicialmente previstas.

La ausencia de exigencia de licencia de construcción no exime al contratista ni a la entidad del cumplimiento de las disposiciones técnicas, urbanísticas, ambientales y de seguridad aplicables, ni de las obligaciones relacionadas con la prevención de daños a terceros, el adecuado manejo de las instalaciones existentes y la protección de las condiciones de funcionamiento del inmueble.

En consecuencia, las obras objeto del presente proceso podrán ejecutarse sin licencia de construcción bajo las condiciones señaladas, siempre que se mantenga el alcance de reparaciones locativas definido en los documentos técnicos y contractuales. Cualquier modificación posterior que implique intervención estructural, alteración de la configuración arquitectónica, modificación de las condiciones funcionales del inmueble o afectación del espacio público deberá ser objeto de evaluación técnica y jurídica previa, con el fin de determinar los permisos, licencias o autorizaciones que correspondan conforme a la normativa vigente.

5.2.2. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10

La Ley 400 de 1997 establece el marco normativo de las construcciones sismo resistentes en Colombia, desarrollado mediante el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, adoptado por el Decreto 926 de 2010 y sus modificaciones.

Este reglamento contiene disposiciones relacionadas con la seguridad estructural de las edificaciones, la intervención de construcciones existentes, los elementos no estructurales, la protección contra incendios y los medios de evacuación, entre otros aspectos.

En el caso de edificaciones existentes, su aplicación debe considerar la naturaleza de la intervención y los componentes efectivamente comprometidos. Las actividades de mantenimiento y reparación de acabados que no afecten la estructura portante no deben asimilarse automáticamente a una modificación estructural.

No obstante, cuando las obras involucren elementos estructurales, anclajes de elementos que representen riesgos para los ocupantes, modificaciones de componentes no estructurales o actuaciones que puedan alterar las condiciones de seguridad del inmueble, deberá verificarse el cumplimiento de las disposiciones pertinentes de la NSR-10 y la necesidad de contar con estudios, diseños o conceptos técnicos especializados.

Para el TEATRO VILLA MAYOR adquieren especial relevancia las condiciones de seguridad de los elementos constructivos existentes, particularmente aquellos ubicados en áreas de circulación, permanencia de público, escenario y espacios de apoyo.

Asimismo, deberán considerarse, según corresponda, las disposiciones de los títulos J y K de la NSR-10, relacionadas con requisitos de protección contra incendios y requisitos complementarios de seguridad y medios de evacuación, sin perjuicio de las demás normas que resulten aplicables.

La observancia de estas disposiciones deberá guardar correspondencia con el alcance de las actividades y las características del inmueble, evitando establecer exigencias estructurales o de diseño que no se deriven de las intervenciones previstas.

5.2.3. Condiciones de seguridad, funcionalidad y conservación de los elementos arquitectónicos

Las obras de mantenimiento y adecuación de una edificación destinada a la atención de público deben procurar que los elementos arquitectónicos intervenidos conserven condiciones adecuadas de estabilidad, resistencia al uso, funcionalidad y seguridad.

En el TEATRO VILLA MAYOR, estas condiciones adquieren importancia por la presencia de áreas de circulación, zonas de permanencia, platea, escenario, espacios complementarios, camerinos y servicios sanitarios, cuya utilización puede involucrar usuarios, artistas, personal administrativo y trabajadores.

Las actividades relacionadas con reparación de pisos, revestimientos, cielorrasos, carpinterías, elementos de cerramiento, pintura, impermeabilización y demás acabados deberán ejecutarse de acuerdo con las especificaciones técnicas correspondientes y con las condiciones de uso de cada espacio.

Particularmente, los materiales y sistemas constructivos deberán seleccionarse considerando criterios de durabilidad, facilidad de mantenimiento, resistencia al desgaste, seguridad de circulación, compatibilidad con los soportes existentes y condiciones ambientales del inmueble.

En superficies de tránsito y permanencia deberán evitarse soluciones que generen desniveles peligrosos, desprendimientos, irregularidades o condiciones que incrementen el riesgo de caídas.

Para las áreas de uso cultural también deberá considerarse la incidencia de las intervenciones sobre las condiciones de funcionamiento de los espacios, incluyendo, cuando corresponda, el comportamiento acústico de los acabados, la visibilidad, la iluminación y la protección de los elementos existentes.

Estas consideraciones deberán incorporarse en las especificaciones técnicas de las actividades, en la selección de materiales y en los procedimientos de instalación, sin constituir exigencias de certificación adicionales a las previstas por la regulación aplicable.

5.2.4. Normas Técnicas Colombianas y especificaciones de materiales y procedimientos constructivos

Las Normas Técnicas Colombianas (NTC), expedidas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC), constituyen referencias técnicas para establecer características de materiales, procedimientos de instalación, métodos de ensayo, condiciones de desempeño y criterios de calidad de diferentes productos y sistemas constructivos.

Su aplicación en el presente proceso deberá determinarse según las actividades contempladas en el presupuesto oficial y las especificaciones técnicas particulares, distinguiendo las normas de obligatorio cumplimiento por remisión normativa de aquellas utilizadas como referencias técnicas o exigidas válidamente en los documentos contractuales.

Entre los aspectos que pueden requerir la consideración de normas técnicas se encuentran la calidad de materiales de construcción, los revestimientos, las pinturas, los elementos de carpintería, las instalaciones complementarias, las condiciones de accesibilidad y los procedimientos de verificación y recibo de obra.

La entidad deberá procurar que las especificaciones técnicas describan las condiciones funcionales y de desempeño requeridas, evitando referencias injustificadas a marcas, fabricantes o tecnologías particulares que puedan restringir la participación de proveedores.

Asimismo, deberá garantizarse la correspondencia entre las unidades de medida, las condiciones de instalación, los materiales contemplados en los análisis de precios unitarios y los criterios de recibo de las actividades ejecutadas.

Cuando se utilicen materiales o sistemas constructivos que requieran procedimientos específicos de preparación, aplicación, curado, fijación o mantenimiento, deberán observarse las recomendaciones técnicas del fabricante, siempre que resulten compatibles con las exigencias normativas y contractuales.

5.2.5. Responsabilidad técnica y control de calidad durante la ejecución

La ejecución de las obras deberá desarrollarse bajo condiciones de responsabilidad técnica, observando las disposiciones legales aplicables al ejercicio de las profesiones de ingeniería y arquitectura, así como las obligaciones contractuales relacionadas con la dirección, coordinación, supervisión y control de las actividades.

En este contexto, la Ley 842 de 2003 regula el ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines y auxiliares, mientras que la Ley 435 de 1998 regula el ejercicio de la profesión de arquitectura y sus profesiones auxiliares, en los ámbitos que correspondan.

La intervención de profesionales y personal técnico deberá responder a las características y complejidad de las actividades previstas, sin que la identificación general de estas disposiciones implique exigir perfiles profesionales o dedicaciones que no se encuentren justificados en el alcance contractual.

Durante la ejecución deberán establecerse mecanismos de verificación de cantidades, calidad de materiales, procedimientos constructivos, condiciones de instalación y cumplimiento de especificaciones técnicas.

La supervisión contractual deberá contar con los soportes necesarios para verificar que las actividades ejecutadas correspondan a las autorizadas y que los materiales y elementos instalados satisfagan las condiciones previstas en los documentos del proceso.

En el caso de la contratación a monto agotable, este control adquiere especial importancia, puesto que el reconocimiento económico de las actividades debe guardar correspondencia con las cantidades efectivamente ejecutadas, medidas y recibidas conforme a las condiciones contractuales.

5.2.6. Implicaciones del marco normativo técnico para el proceso contractual

El marco normativo técnico identificado permite establecer que la ejecución de obras de mantenimiento, reparación y adecuación de una edificación cultural existente requiere considerar las condiciones físicas del inmueble, la naturaleza de las actividades y las obligaciones regulatorias específicas de cada componente.

Desde la perspectiva del análisis del sector, estas disposiciones inciden en la conformación del mercado proveedor, dado que determinadas actividades pueden demandar personal calificado, procedimientos constructivos especializados, materiales con características técnicas definidas y mecanismos particulares de control de calidad.

Asimismo, la necesidad de conservar las condiciones de seguridad y funcionamiento del TEATRO VILLA MAYOR puede generar restricciones operativas que deben ser conocidas por los potenciales oferentes y consideradas en la programación de las obras.

En consecuencia, las exigencias técnicas del proceso deberán formularse de manera proporcional al alcance real de las intervenciones, evitando incorporar requisitos propios de obras nuevas, reforzamientos estructurales o sistemas especializados cuando estos no formen parte del objeto contractual.

La identificación de estas condiciones constituye un insumo para la estructuración de las especificaciones técnicas, el análisis de los costos de ejecución, la definición de obligaciones contractuales y la evaluación de los riesgos, sin sustituir las verificaciones particulares que correspondan a cada actividad prevista en el presupuesto oficial.

5.3. Normativa aplicable a infraestructura cultural y equipamientos de uso público.

El TEATRO VILLA MAYOR constituye una infraestructura destinada al desarrollo de actividades artísticas y culturales, cuya operación involucra la permanencia y circulación de público, artistas, personal administrativo, técnico y operativo. Por esta razón, las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación deben considerar no solamente las condiciones generales de conservación de edificaciones, sino también las disposiciones relacionadas con la prestación de servicios culturales, la seguridad de los espacios de reunión y el funcionamiento de los equipamientos abiertos a la ciudadanía.

La identificación de estas disposiciones permite reconocer las particularidades del mercado de intervención de infraestructura cultural, especialmente en lo relacionado con la conservación de áreas de uso público, la coordinación de las obras con la programación de actividades, la protección de los sistemas existentes y la necesidad de mantener condiciones adecuadas de seguridad y funcionalidad.

5.3.1. Ley General de Cultura y conservación de infraestructura cultural

La Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura, y sus modificaciones establecen el marco general de la política cultural colombiana y reconocen la importancia de promover el acceso a los bienes, servicios y manifestaciones culturales. En este contexto, la infraestructura cultural constituye un soporte físico para el desarrollo de actividades artísticas, procesos de formación, circulación de expresiones culturales y encuentro ciudadano.

La conservación y adecuación de estos espacios contribuye a mantener las condiciones materiales necesarias para la prestación de los servicios culturales, especialmente cuando se trata de equipamientos existentes que requieren intervenciones periódicas para preservar su funcionalidad.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, las actividades de mantenimiento y reparación se relacionan con la necesidad de conservar las condiciones físicas del inmueble y atender los deterioros identificados en sus componentes arquitectónicos e instalaciones, de manera que el equipamiento pueda continuar desarrollando su función cultural.

La Ley General de Cultura constituye, por tanto, una referencia sectorial para comprender la finalidad pública de la intervención, sin que de ella se deriven automáticamente especificaciones constructivas, requisitos habilitantes o autorizaciones adicionales para todas las actividades previstas.

5.3.2. Ley 1493 de 2011 y condiciones de funcionamiento de los escenarios de artes escénicas

La Ley 1493 de 2011 establece disposiciones para la formalización del sector de espectáculos públicos de las artes escénicas y contempla medidas relacionadas con el funcionamiento y la infraestructura de los escenarios destinados a estas actividades.

Particularmente, su artículo 16, modificado por el artículo 134 del Decreto Ley 2106 de 2019, establece condiciones para el funcionamiento de los espacios culturales dedicados a la presentación y circulación de espectáculos públicos de las artes escénicas.

Entre estas condiciones se encuentran la existencia de planes de contingencia para la prevención y mitigación de riesgos, el cumplimiento de las disposiciones sanitarias y ambientales, la observancia de las normas relacionadas con intensidad auditiva, horarios y ubicación, y las demás obligaciones previstas en la regulación aplicable.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, estas disposiciones resultan pertinentes en la medida en que las intervenciones sobre su infraestructura física deben procurar la conservación de las condiciones que permiten el funcionamiento seguro del escenario y el desarrollo de sus actividades culturales.

En consecuencia, las obras deberán programarse y ejecutarse evitando afectaciones injustificadas a las rutas de circulación y evacuación, los elementos de seguridad, las instalaciones existentes y las condiciones operativas necesarias para el funcionamiento del equipamiento.

La ejecución del contrato de mantenimiento no debe confundirse con los trámites asociados a la organización o autorización de espectáculos públicos. Tampoco implica, por sí misma, una nueva habilitación del escenario. No obstante, cualquier intervención que modifique las condiciones de seguridad o funcionamiento deberá evaluarse frente a las obligaciones aplicables al inmueble y a su operación.

5.3.3. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y condiciones de los equipamientos culturales

El Decreto Distrital 555 de 2021, mediante el cual se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., establece disposiciones relacionadas con la estructura funcional y del cuidado, los usos dotacionales y la prestación de servicios sociales y culturales mediante equipamientos.

En particular, el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales comprende equipamientos, espacios e instalaciones destinados a la prestación de servicios que contribuyen al ejercicio de los derechos y al bienestar de la población.

Dentro de este marco, la infraestructura cultural participa en la provisión de espacios para el encuentro, la formación, la creación y la circulación de expresiones artísticas y culturales.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, el análisis urbanístico debe partir de su condición de edificación existente y del uso cultural que desarrolla, considerando que el objeto contractual no contempla la ampliación del inmueble, el cambio de uso, la modificación de su volumetría ni la intervención del espacio público.

Por consiguiente, las actividades previstas deberán mantener correspondencia con las condiciones urbanísticas existentes y con el alcance de las reparaciones locativas descrito en el numeral 5.2.1 del presente estudio.

La referencia al Plan de Ordenamiento Territorial permite contextualizar la intervención dentro del sistema de equipamientos de Bogotá, sin que ello implique adelantar procedimientos urbanísticos adicionales cuando las actividades se mantengan dentro de los supuestos de exención de licenciamiento previstos en la normativa nacional.

5.3.4. Conservación de las condiciones de funcionamiento del escenario cultural

La ejecución de obras sobre una infraestructura cultural en funcionamiento presenta particularidades que deben considerarse en la estructuración contractual y en la caracterización del mercado proveedor.

A diferencia de una edificación desocupada o de una obra nueva, las intervenciones en el TEATRO VILLA MAYOR pueden requerir coordinación con la programación artística y administrativa del inmueble, delimitación temporal de áreas de trabajo y protección de instalaciones y elementos existentes.

En este contexto, las actividades deberán organizarse de manera que se prevengan afectaciones sobre la platea, el escenario, los camerinos, las áreas de circulación, los servicios sanitarios y los demás espacios comprendidos en el alcance contractual.

Asimismo, cuando las intervenciones se desarrollen cerca de instalaciones eléctricas, equipos de iluminación, elementos escénicos o componentes sensibles del equipamiento, deberán adoptarse las medidas de protección y coordinación técnica que correspondan.

La programación de las obras deberá considerar las condiciones de acceso, almacenamiento de materiales, retiro de residuos, horarios de trabajo y disponibilidad de los espacios, de acuerdo con las restricciones que establezca la entidad responsable de la operación del teatro.

Estas condiciones no representan necesariamente exigencias de especialización teatral para todas las actividades de mantenimiento, pero sí constituyen factores operativos que pueden incidir en los rendimientos, la organización de las cuadrillas, los procedimientos de ejecución y los costos indirectos del contratista.

Por lo anterior, resulta necesario que las especificaciones técnicas y las condiciones contractuales describan las restricciones de intervención que sean conocidas por la entidad, con el fin de permitir que los potenciales oferentes estructuren sus propuestas sobre una base de información suficiente.

5.3.5. Incidencia de la normativa cultural y urbanística en el mercado proveedor

Las disposiciones analizadas permiten establecer que el mantenimiento de infraestructura cultural requiere considerar tanto las condiciones técnicas de la edificación como las particularidades derivadas de su utilización para actividades artísticas y de atención al público.

Desde la perspectiva del mercado, estas condiciones pueden incidir en la organización de los trabajos, la disponibilidad de personal, la programación de actividades, la protección de instalaciones existentes y la coordinación con la operación del equipamiento.

Sin embargo, la condición cultural del TEATRO VILLA MAYOR no implica que todas las actividades deban ser ejecutadas exclusivamente por contratistas especializados en infraestructura teatral.

La necesidad de experiencia o personal especializado deberá determinarse según la naturaleza efectiva de los componentes que integran el presupuesto oficial, diferenciando las obras locativas convencionales de aquellas que puedan involucrar sistemas técnicos particulares.

En consecuencia, la identificación de proveedores y la formulación de requisitos de participación deberán responder a las actividades realmente contratadas y a las disposiciones de los documentos tipo aplicables, evitando restricciones que no guarden relación con la complejidad técnica de las intervenciones.

De esta manera, el marco normativo cultural y urbanístico constituye un elemento de soporte para la adecuada planeación de las obras, la identificación de condiciones operativas y la estructuración de un proceso contractual orientado a conservar la funcionalidad y seguridad del Teatro Villa Mayor como equipamiento cultural de uso público.

5.4. NORMATIVA APLICABLE A INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ILUMINACIÓN Y REDES TÉCNICAS

Las intervenciones de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR deben considerar las disposiciones técnicas aplicables a las instalaciones eléctricas, los sistemas de iluminación y las redes complementarias existentes, en la medida en que estos componentes formen parte de las actividades contempladas en el presupuesto oficial y las especificaciones técnicas del proceso.

La regulación de estos sistemas adquiere particular importancia en edificaciones destinadas a la atención de público, debido a la necesidad de garantizar condiciones de seguridad eléctrica, funcionamiento adecuado de los equipos, calidad de la iluminación y continuidad de las condiciones operativas del inmueble.

En este contexto, el marco normativo comprende principalmente el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP)

y las disposiciones técnicas aplicables a las redes hidráulicas, sanitarias y demás instalaciones complementarias que sean objeto de intervención.

La aplicación de estas normas deberá establecerse según la naturaleza de cada actividad, diferenciando el mantenimiento y la sustitución de componentes existentes de las ampliaciones, remodelaciones o modificaciones que puedan requerir diseños, verificaciones, declaraciones de cumplimiento o procedimientos adicionales de evaluación de conformidad.

5.4.1. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE

El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), expedido por el Ministerio de Minas y Energía, establece las condiciones y requisitos técnicos orientados a proteger la vida, la salud y la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente frente a los riesgos de origen eléctrico.

El reglamento fue actualizado mediante la Resolución 40117 de 2024 y modificado posteriormente por la Resolución 40284 del 23 de junio de 2026, que constituye la referencia normativa vigente para el análisis del presente proceso, de acuerdo con las disposiciones aplicables y sus respectivos regímenes de transición.

El RETIE comprende disposiciones sobre las instalaciones eléctricas, los productos utilizados en ellas, las competencias de las personas que intervienen los sistemas eléctricos y los procedimientos de evaluación de la conformidad, de acuerdo con las condiciones y alcances definidos en el propio reglamento.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, estas disposiciones resultan pertinentes cuando las actividades contratadas incluyan reparación, mantenimiento, sustitución o adecuación de componentes eléctricos existentes, tales como conductores, canalizaciones, tomacorrientes, interruptores, tableros, dispositivos de protección, conexiones y demás elementos asociados a las instalaciones de uso final.

Las intervenciones deberán ejecutarse mediante procedimientos que permitan prevenir contactos eléctricos, cortocircuitos, sobrecargas, fallas de aislamiento y demás situaciones que puedan comprometer la seguridad de los ocupantes y trabajadores.

Asimismo, deberá verificarse que los productos y materiales empleados correspondan a las características técnicas exigidas y cuenten con los soportes de conformidad aplicables, cuando se encuentren comprendidos dentro del campo de aplicación del reglamento.

La participación de personal en estas actividades deberá ajustarse a las competencias y habilitaciones legales exigidas para la naturaleza de los trabajos, sin que la ejecución de reparaciones locativas implique necesariamente la exigencia de una estructura profesional propia de proyectos de instalaciones eléctricas nuevas de mayor complejidad.

5.4.2. Aplicación del RETIE en actividades de mantenimiento y adecuación de instalaciones existentes

La aplicación del RETIE en una edificación existente debe considerar la diferencia entre las actividades de conservación de las instalaciones y aquellas que impliquen su ampliación, remodelación o modificación sustancial.

En el marco del presente proceso, las actividades de mantenimiento eléctrico deberán orientarse a conservar o restablecer las condiciones de seguridad y funcionamiento de los sistemas existentes, de acuerdo con las especificaciones técnicas y los componentes efectivamente incluidos en el alcance contractual.

Cuando las intervenciones comprendan la sustitución de elementos deteriorados, deberá verificarse su compatibilidad con la instalación existente, las características de operación y las condiciones de protección requeridas.

Si durante la ejecución se identifican deficiencias que comprometan la seguridad eléctrica o que hagan necesaria una modificación distinta de la prevista inicialmente, deberá adelantarse la evaluación técnica correspondiente antes de autorizar actividades adicionales.

La necesidad de diseños eléctricos, declaraciones de cumplimiento, dictámenes de inspección o certificaciones deberá establecerse de conformidad con el alcance específico de la intervención y las condiciones previstas en el RETIE, sin exigir indiscriminadamente certificaciones plenas para actividades que no se encuentren sometidas a dicho procedimiento.

Esta diferenciación resulta relevante para la estructuración económica del contrato, debido a que los procedimientos de evaluación de conformidad, cuando sean legalmente exigibles, pueden generar costos y tiempos adicionales que deben identificarse previamente.

5.4.3. Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP

El Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), expedido por el Ministerio de Minas y Energía, establece los requisitos técnicos aplicables a los sistemas de iluminación comprendidos dentro de su ámbito de regulación, con el propósito de promover condiciones adecuadas de calidad lumínica, eficiencia energética, seguridad y desempeño de los productos e instalaciones.

El reglamento fue actualizado mediante la Resolución 40150 de 2024 y modificado mediante la Resolución 40286 del 23 de junio de 2026, que constituye la referencia vigente para el presente análisis, considerando las disposiciones transitorias aplicables.

El RETILAP contiene disposiciones sobre los productos destinados a iluminación, los sistemas e instalaciones de iluminación y los procedimientos de evaluación de conformidad que correspondan según el tipo de intervención.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, estas disposiciones resultan pertinentes en las actividades que comprendan el mantenimiento, sustitución o adecuación de luminarias y demás componentes de iluminación existentes, especialmente en espacios de circulación, áreas de permanencia de público, zonas administrativas, camerinos, servicios sanitarios y demás dependencias contempladas en el alcance contractual.

La selección de productos deberá considerar las condiciones de uso de los espacios, la compatibilidad con las instalaciones existentes, el desempeño lumínico requerido, la eficiencia energética y los criterios de seguridad correspondientes.

Asimismo, cuando se intervengan sistemas de iluminación en áreas de circulación o permanencia de público, deberá procurarse que las soluciones adoptadas mantengan condiciones adecuadas de visibilidad y seguridad para los usuarios.

La aplicación del RETILAP deberá responder a la naturaleza efectiva de las actividades contratadas, diferenciando la reposición o mantenimiento de componentes existentes de las intervenciones que impliquen el diseño o la modificación de un sistema de iluminación sujeto a exigencias adicionales.

5.4.4. Condiciones particulares de iluminación en un equipamiento teatral

La iluminación de un equipamiento cultural presenta condiciones de funcionamiento diferenciadas según el uso de sus espacios.

En el TEATRO VILLA MAYOR pueden identificarse sistemas de iluminación destinados a la circulación y permanencia de público, iluminación de áreas administrativas y de apoyo, iluminación de servicios y, de manera diferenciada, sistemas asociados a la operación artística y escénica del teatro.

Estas categorías no deben confundirse al momento de estructurar las especificaciones técnicas, puesto que sus condiciones de funcionamiento, desempeño y mantenimiento pueden responder a requerimientos distintos.

Las actividades previstas en el presente contrato deberán desarrollarse sobre los componentes expresamente incluidos en el presupuesto oficial, evitando extender el alcance a sistemas especializados de iluminación escénica, control teatral o automatización cuando no se encuentren contemplados en las especificaciones.

En los espacios de circulación, platea y áreas complementarias deberán conservarse condiciones adecuadas de iluminación para el desplazamiento seguro de los usuarios, sin perjuicio de las características particulares de funcionamiento del escenario cultural.

Cuando se contemple la sustitución de luminarias o elementos asociados, deberán verificarse las condiciones de compatibilidad eléctrica, fijación, disipación térmica, mantenimiento y desempeño de los productos instalados.

En caso de que las actividades involucren componentes de iluminación de emergencia o elementos relacionados con la evacuación, deberá observarse la normativa específica aplicable a dichos sistemas y garantizar que las intervenciones no reduzcan las condiciones de seguridad existentes.

5.4.5. Redes hidrosanitarias e instalaciones complementarias

Las actividades de mantenimiento y reparación de redes hidráulicas, sanitarias y demás instalaciones complementarias deberán observar las disposiciones técnicas aplicables a los sistemas existentes y las especificaciones particulares establecidas para cada intervención.

El Decreto 1077 de 2015 contiene disposiciones relacionadas con el sector de agua potable y saneamiento básico, mientras que la Resolución 0330 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adoptó el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS), con sus modificaciones posteriores.

La aplicación de estas disposiciones deberá determinarse según la naturaleza y alcance de los componentes objeto de intervención, considerando que las reparaciones de instalaciones interiores existentes no deben asimilarse automáticamente a proyectos de diseño o construcción de redes públicas de acueducto y alcantarillado.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, las actividades relacionadas con reparación de aparatos sanitarios, griferías, accesorios, conexiones y redes interiores deberán orientarse a mantener condiciones adecuadas de funcionamiento, estanqueidad, higiene y uso eficiente del agua.

Los elementos sustituidos deberán presentar características compatibles con las instalaciones existentes y cumplir las especificaciones técnicas exigibles para su utilización.

Asimismo, deberá prevenirse la generación de filtraciones, humedades, pérdidas de agua o afectaciones a los elementos arquitectónicos y constructivos del inmueble.

Cuando las intervenciones involucren modificaciones de trazados, conexiones o capacidades de las redes, deberá verificarse la necesidad de diseños, autorizaciones o procedimientos técnicos adicionales, conforme al alcance de la actuación y la regulación aplicable.

5.4.6. Requisitos técnicos de productos, materiales y equipos

Los productos, materiales y equipos empleados en las instalaciones eléctricas, sistemas de iluminación y redes complementarias deberán cumplir los requisitos de seguridad, calidad y desempeño establecidos en los reglamentos técnicos y especificaciones aplicables.

En los componentes sujetos a reglamentos técnicos obligatorios, la entidad y el contratista deberán verificar los soportes de conformidad que correspondan al producto y al uso previsto.

En los demás casos, las características técnicas podrán establecerse mediante normas técnicas aplicables, especificaciones de desempeño, fichas técnicas y condiciones de instalación compatibles con el objeto contractual.

La definición de estas características deberá evitar restricciones injustificadas a marcas o fabricantes específicos, permitiendo la utilización de productos técnicamente equivalentes que satisfagan los requisitos exigidos.

Para las actividades de mantenimiento de edificaciones existentes, resulta especialmente importante verificar la compatibilidad entre los elementos nuevos y las instalaciones conservadas, a fin de evitar fallas derivadas de diferencias de capacidad, dimensiones, conexiones o condiciones de funcionamiento.

El cumplimiento de estas condiciones deberá acreditarse mediante los soportes técnicos y verificaciones de calidad que correspondan, sin exigir certificaciones que no sean legalmente obligatorias o que no guarden relación con el componente intervenido.

5.4.7. Incidencia de la normativa de instalaciones técnicas en la estructuración del proceso

Las disposiciones relacionadas con instalaciones eléctricas, iluminación y redes complementarias inciden en la estructuración técnica y económica del proceso, debido a que determinadas actividades requieren personal con competencias específicas, materiales sujetos a reglamentos técnicos y procedimientos particulares de instalación y verificación.

Desde la perspectiva del análisis del sector, estas condiciones deben considerarse para identificar las especialidades que pueden participar en la ejecución de las obras y las obligaciones que deberán cumplir los contratistas.

No obstante, la existencia de componentes eléctricos, de iluminación o hidrosanitarios dentro del presupuesto oficial no implica necesariamente que la totalidad del contrato deba ejecutarse por una empresa especializada exclusivamente en dichas instalaciones.

La organización de los recursos técnicos deberá responder a la naturaleza y complejidad de las actividades, permitiendo que los contratistas del sector de mantenimiento y adecuación de edificaciones integren el personal calificado y los proveedores especializados que resulten necesarios.

En consecuencia, los requisitos técnicos y las obligaciones contractuales deberán establecerse de manera proporcional al alcance de las intervenciones, diferenciando las condiciones generales de mantenimiento de aquellas actividades que, por disposición normativa, exijan competencias profesionales, productos certificados o procedimientos específicos de evaluación de conformidad.

De esta manera, el marco regulatorio de las instalaciones técnicas contribuye a garantizar la seguridad y calidad de las intervenciones, al tiempo que permite estructurar condiciones de participación y ejecución coherentes con las características reales del mercado y las necesidades del TEATRO VILLA MAYOR.

5.5. Accesibilidad universal, seguridad humana y prevención de incendios

Las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR deberán observar las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad universal, seguridad humana, evacuación y prevención de incendios, teniendo en cuenta su condición de equipamiento cultural destinado a la atención y permanencia de público.

En materia de accesibilidad, la Ley 1618 de 2013, el Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas aplicables constituyen referencias para garantizar condiciones de acceso y utilización de los espacios por parte de personas con discapacidad, de acuerdo con el alcance de las intervenciones previstas.

Por su parte, la Ley 1575 de 2012 y los títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) establecen disposiciones relacionadas con la protección contra incendios, la seguridad de los ocupantes y los medios de evacuación, en los ámbitos que correspondan a las características del inmueble y a las actividades objeto de intervención.

Desde la perspectiva del análisis del sector, estas disposiciones pueden incidir en las características de los materiales, la participación de personal calificado y las condiciones de ejecución de determinadas actividades. Sin embargo, no implican que el presente contrato comprenda una adecuación integral de los sistemas de accesibilidad, evacuación o protección contra incendios del teatro.

En consecuencia, las obligaciones técnicas deberán establecerse conforme al alcance contractual, garantizando que las intervenciones no deterioren las condiciones de accesibilidad y seguridad existentes y que los componentes efectivamente intervenidos cumplan las exigencias normativas aplicables.

5.6. Seguridad y salud en el trabajo, obligaciones laborales y gestión ambiental

Las empresas y demás agentes económicos que desarrollan actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones se encuentran sujetos a las disposiciones laborales, de seguridad y salud en el trabajo y de gestión ambiental aplicables a la ejecución de obras.

En materia laboral y de seguridad y salud en el trabajo, resultan relevantes el Código Sustantivo del Trabajo, la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, que establecen obligaciones relacionadas con la vinculación laboral, el Sistema General de Riesgos Laborales y los estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

En materia ambiental, deben considerarse las disposiciones aplicables a la gestión de residuos de construcción y demolición (RCD), particularmente la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, así como las regulaciones distritales vigentes que correspondan a las actividades ejecutadas.

Desde la perspectiva del mercado, estas obligaciones inciden en los costos de personal, afiliaciones, elementos de protección, prevención de riesgos y manejo de residuos, por lo que deberán considerarse en la estructuración económica y en las condiciones de ejecución contractual.

5.7. Incidencia del marco normativo en el mercado y en el proceso de contratación

El análisis regulatorio permite establecer que el mercado potencial para las obras del TEATRO VILLA MAYOR está conformado por agentes económicos capaces de desarrollar actividades de mantenimiento y adecuación de edificaciones, observando las disposiciones de contratación estatal, construcción, seguridad, instalaciones técnicas, accesibilidad y gestión ambiental que correspondan al alcance contractual.

Las obligaciones normativas identificadas pueden incidir en la estructura de costos, la necesidad de personal calificado, la adquisición de materiales y las condiciones operativas de ejecución. Sin embargo, no justifican por sí mismas la imposición de requisitos habilitantes adicionales o desproporcionados.

En consecuencia, la definición de las condiciones de participación deberá guardar correspondencia con la modalidad de selección abreviada de menor cuantía, los documentos tipo aplicables y las características efectivas de las actividades previstas.

El marco regulatorio analizado constituye así un elemento de referencia para identificar las condiciones generales de operación del sector y orientar la estructuración del proceso contractual, mientras que las especificaciones de materiales, procedimientos constructivos, controles de calidad y requisitos particulares de ejecución se desarrollarán en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DEL SECTOR

Con el propósito de caracterizar el comportamiento de la contratación pública relacionada con el mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física, el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño realizó un análisis de la información disponible en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, que permite consultar y examinar registros de contratación reportados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP).

La utilización del MAE permite identificar el comportamiento histórico de la demanda estatal, los valores y cantidades de contratos registrados, las modalidades de selección empleadas y los agentes económicos que participan en el mercado de bienes y servicios relacionados con el objeto contractual.

Este ejercicio se desarrolla en el marco del proceso cuyo objeto es "***CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C."***, con el fin de establecer referencias sobre el comportamiento de la contratación pública de actividades de naturaleza semejante y su relación con las condiciones de mercado que pueden incidir en la participación de potenciales oferentes.

Los resultados constituyen un insumo para el análisis de la demanda y la oferta del sector, sin sustituir la revisión de antecedentes contractuales específicos, la estimación de costos ni la estructuración del presupuesto oficial del proceso.

6.1. Metodología de consulta y delimitación del mercado: ANÁLISIS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

La consulta se efectuó el 15 de octubre de 2026, a través del módulo *Análisis de la Demanda* del Modelo de Abastecimiento Estratégico, considerando las vigencias 2023, 2024, 2025 y 2026, esta última con información disponible hasta el 09 de agosto de 2026.

Para garantizar la comparabilidad de los resultados, se aplicaron criterios uniformes de clasificación de bienes y servicios, ámbito territorial y rango económico, realizando consultas independientes por vigencia.

La delimitación del mercado se fundamentó en la naturaleza del objeto contractual, orientado a ejecutar obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación sobre una edificación existente, razón por la cual se priorizaron las siguientes clases del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC):

Código UNSPSC	Denominación
721029	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
721033	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura

Ambas clases pertenecen a la familia **7210** – *Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones*, correspondiente al segmento **72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento.**

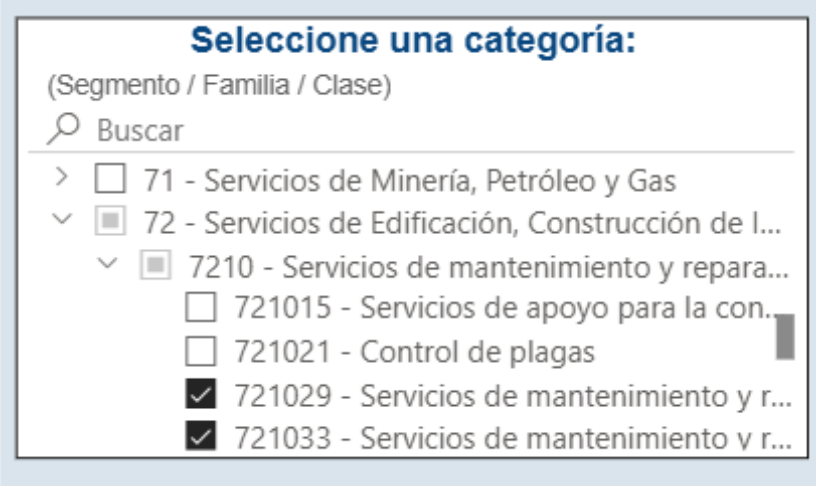


Ilustración 28. Parámetros de consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico. Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), módulo Análisis de la Demanda. Consulta del 15 de octubre de 2026.

La selección de estas clases permite aproximarse a la demanda pública de servicios relacionados con el mantenimiento y la conservación de infraestructura existente, sin incorporar indiscriminadamente contratos de construcción de nuevas edificaciones u otras actividades del sector que presentan condiciones técnicas y económicas diferentes.

Los criterios de consulta utilizados fueron los siguientes:

Variable	**Criterio aplicado**
Herramienta	Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE)
Módulo	Análisis de la Demanda
Fuentes de información	SECOP I y SECOP II
Departamento de la entidad	Distrito Capital de Bogotá
Periodo de análisis	2023, 2024, 2025 y 2026
Corte de la vigencia 2026	9 de agosto de 2026
Clases UNSPSC	721029 y 721033
Valor mínimo contratado	$100.000.000

Valor máximo contratado	$1.000.000.000
Entidades contratantes	Sin restricción por entidad específica
Modalidades de selección	Sin restricción por modalidad
Fecha de consulta	15 de octubre de 2026

Tabla 3. Parámetros de consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico
Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Modelo de Abastecimiento Estratégico, módulo Análisis de la Demanda. Elaboración propia.*

La delimitación económica entre $100.000.000 y $1.000.000.000 responde a un criterio metodológico orientado a identificar antecedentes de contratación cuya escala financiera guarde mayor proximidad con el presupuesto estimado para las obras del TEATRO VILLA MAYOR.

Este criterio permite reducir la influencia de contratos de gran magnitud sobre los valores agregados del mercado y facilita el análisis de operaciones de contratación potencialmente comparables desde el punto de vista económico.

No obstante, la proximidad entre los valores contractuales no implica necesariamente equivalencia técnica entre las intervenciones, toda vez que los contratos registrados pueden presentar diferencias en cantidades de obra, características de las edificaciones, especialidades requeridas, condiciones de ejecución y obligaciones contractuales.

Por consiguiente, el rango seleccionado se utiliza exclusivamente para el análisis estadístico del mercado y no constituye una restricción de participación ni un requisito habilitante para los posibles oferentes.

Asimismo, debe precisarse que el criterio territorial corresponde al departamento de la entidad contratante registrado en la plataforma, por lo que los resultados no necesariamente representan contratos ejecutados físicamente en Bogotá D.C.

6.2. Comportamiento histórico de la demanda pública (2023–2026)

El análisis histórico de la demanda permite examinar la evolución de la cantidad y el valor de los contratos asociados con las clases UNSPSC seleccionadas, identificando variaciones en la actividad contractual de las entidades estatales y la participación relativa de los servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura e instalaciones.

De acuerdo con las consultas realizadas, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 9 de agosto de 2026 se identificaron **264 registros contractuales**, por un valor acumulado de **$92.889.318.884,** dentro del rango económico y las condiciones de búsqueda establecidos.

La distribución por vigencia se presenta a continuación.

Vigencia	Número de contratos	Valor contratado (COP)
2023	102	$35.788.068.946,00
2024	58	$19.737.834.293,00
2025	74	$27.076.332.855,00
2026*	30	$10.287.082.790,00
Total	**264**	**$92.889.318.884,00**

Tabla 4. Comportamiento de la contratación pública consultada en el MAE, 2023–2026
Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. MAE, Análisis de la Demanda. Consultas del 15 de octubre de 2026. Elaboración propia.*

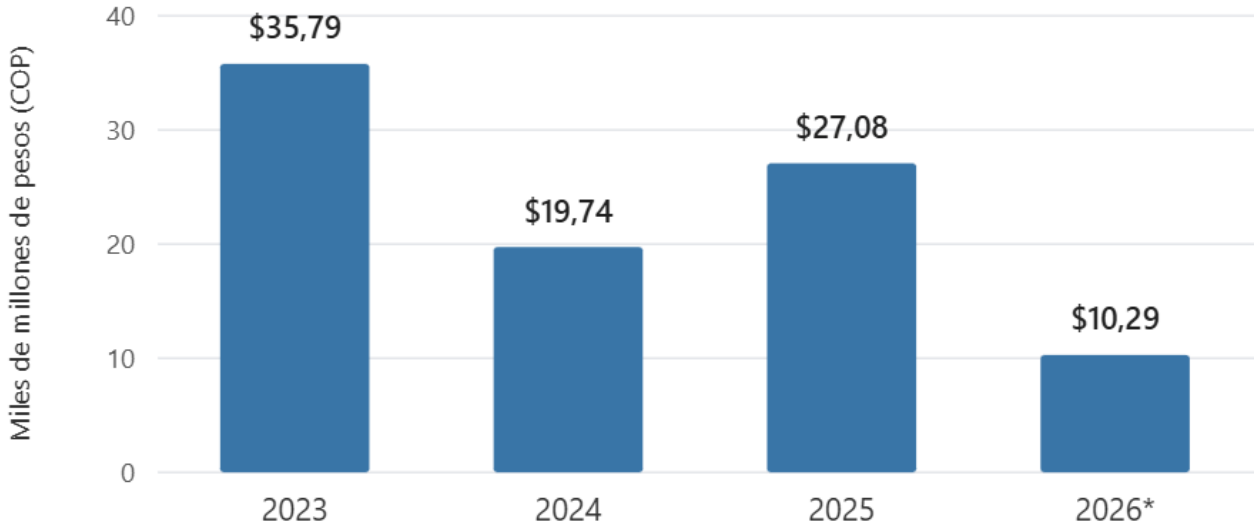


Ilustración 29. Evolución del valor contratado en servicios de mantenimiento y reparación, 2023–2026. Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), módulo Análisis de la Demanda. Consultas del 15 de octubre de 2026. Elaboración propia.

*Nota: La vigencia 2026 comprende únicamente los registros disponibles entre el 01 de enero y el 9 de agosto de 2026.

Durante las tres vigencias completas, comprendidas entre 2023 y 2025, se identificaron **234** contratos por un valor acumulado de $82.602.236.094, lo que evidencia una actividad contractual recurrente en las clases de servicios seleccionadas.

La vigencia 2023 registró el mayor volumen de contratación dentro de los años completos analizados, con 102 contratos por $35.788.068.946. En 2024 se observó una disminución del 43,14 % en el número de contratos, al pasar de 102 a 58, acompañada de una reducción del 44,85 % en el valor contratado.

Para 2025 se presentó una recuperación de la actividad contractual, con 74 contratos por $27.076.332.855. Frente a 2024, estos resultados representan un incremento del 27,59 % en la cantidad de contratos y del 37,18 % en el valor contratado, aunque sin alcanzar los niveles registrados durante 2023.

Estas variaciones evidencian que la demanda pública de servicios relacionados con mantenimiento y reparación de infraestructura no presenta un comportamiento uniforme entre vigencias, circunstancia que puede estar asociada con las dinámicas presupuestales, la programación de inversiones y las necesidades de conservación de los inmuebles a cargo de las entidades contratantes.

Sin embargo, los datos agregados no permiten establecer por sí solos las causas específicas de estas variaciones, por lo que deben interpretarse como tendencias de contratación y no como evidencia directa de cambios en la capacidad productiva del sector.

Por su parte, entre el 01 de enero y el 9 de agosto de 2026 se identificaron **30** contratos por **$10.287.082.790**. Dado que corresponde a un periodo parcial, este resultado no debe compararse directamente con los valores anuales completos ni interpretarse como una disminución definitiva de la demanda durante dicha vigencia.

En términos generales, los resultados muestran la existencia de contratación pública recurrente en las clases de mantenimiento y reparación de infraestructura e instalaciones, lo que permite identificar un mercado activo en el universo consultado, con antecedentes de contratación de escala económica cercana al proceso previsto para el TEATRO VILLA MAYOR.

6.3. Composición de la demanda por clasificación UNSPSC

La desagregación de los resultados por clase UNSPSC permite identificar la participación de los servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura frente a los servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones.

Vigencia	UNSPSC 721033	UNSPSC 721029	Total
2023	71	31	102
2024	36	22	58
2025	40	34	74
2026*	19	11	30

Total	**166**	**98**	**264**

Tabla 5. Distribución de contratos por clasificación UNSPSC, 2023–2026
Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. MAE, Análisis de la Demanda. Consultas del 15 de octubre de 2026. Elaboración propia.*



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**74**	**$27.076.332.855**	**100,00%**	**74**	**$27.076.332.855**	**100,00%**
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	40	$15.331.177.033	56,62%	**40**	**$15.331.177.033**	**56,62%**
721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	34	$11.745.155.822	43,38%	**34**	**$11.745.155.822**	**43,38%**
Total	**74**	**$27.076.332.855**	**100,00%**	**74**	**$27.076.332.855**	**100,00%**

Ilustración 30. Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC, Vigencia 2025, Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), módulo Análisis de la Demanda. Consulta del 15 de octubre de 2026.

En el conjunto del periodo analizado, la clase **721033** – *Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura* concentró **166** contratos, equivalentes al 62,88 % del total registrado. Por su parte, la clase **721029** – *Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones* agrupó **98** contratos, correspondientes al 37,12 %.

La mayor participación de la clase **721033** resulta pertinente para el objeto contractual del TEATRO VILLA MAYOR, en tanto corresponde a actividades relacionadas con el mantenimiento y reparación de infraestructura existente.

No obstante, la participación de la clase **721029** evidencia que el mercado consultado también comprende intervenciones asociadas con instalaciones y componentes complementarios de las edificaciones, los cuales pueden formar parte de contratos de mantenimiento integral.

En consecuencia, las dos clases seleccionadas permiten examinar un conjunto de antecedentes relacionados con la naturaleza general del proceso, sin que esta clasificación sustituya la verificación individual de los objetos y alcances de los contratos que eventualmente se utilicen como referentes específicos de mercado.

Los reportes originales obtenidos del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), correspondientes a las vigencias 2023, 2024, 2025 y 2026, se encuentran disponibles en formato PDF en la carpeta denominada «*3.1. Anexo 2 - Estudio_sector*», como soportes documentales del presente análisis. Estos archivos permiten consultar los filtros aplicados, los resultados desagregados por clasificación UNSPSC, el comportamiento de la contratación por modalidad de selección y la información de los proveedores registrados. Las tablas y gráficas incorporadas en este documento corresponden a la consolidación y análisis de dicha información.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL SECTOR

7.1. Metodología de consulta y delimitación de la oferta: ANÁLISIS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

Con el propósito de caracterizar los agentes económicos que participan en la contratación pública de servicios relacionados con el mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física, el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño efectuó una consulta en el módulo «*Análisis de la Oferta*» del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

La consulta se desarrolló a partir de las clases UNSPSC **721029** – *Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones* y **721033** – *Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura*, seleccionadas por su relación con el objeto contractual previsto para el TEATRO VILLA MAYOR.

Para conservar la correspondencia metodológica con el análisis de demanda, se consideraron las vigencias 2023, 2024, 2025 y 2026, el ámbito territorial correspondiente al Distrito Capital de Bogotá y el rango de valores contractuales comprendido entre $100.000.000 y $1.000.000.000, tomando como fuentes los registros disponibles en SECOP I y SECOP II.

A diferencia del análisis de demanda, que se orienta principalmente a examinar las adquisiciones realizadas por las entidades contratantes, el análisis de oferta permite identificar el número de proveedores registrados, su participación en contratos estatales, los valores asociados, las modalidades de selección utilizadas y la participación de proveedores individuales o plurales.

Los resultados permiten caracterizar la actividad de los agentes económicos que han contratado con entidades estatales dentro de las categorías consultadas. Sin embargo, no constituyen un censo de todas las empresas existentes en el sector ni permiten determinar automáticamente cuáles de ellas cumplen las condiciones requeridas para ejecutar las obras del Teatro Villa Mayor.

Los reportes originales correspondientes a las cuatro vigencias se encuentran disponibles en formato PDF en la carpeta «3.1. Anexo 2 - Estudio_sector», como soportes documentales del presente análisis.

7.2. Comportamiento histórico de los proveedores y su participación contractual

El comportamiento histórico de la oferta se examinó mediante la comparación del número de proveedores registrados, la cantidad de contratos y el valor de contratación asociado con las clases UNSPSC seleccionadas.

Vigencia	Número de proveedores	Número de contratos	Valor registrado (COP)
2023	**79**	**102**	**$35.788.068.946**
2024	**50**	**58**	**$19.737.834.293**

2025	**66**	**74**	**$27.076.332.855**
2026*	**28**	**30**	**$10.287.082.790**

Tabla 6. Comportamiento de la oferta registrada en el MAE, 2023–2026. Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), módulo Análisis de la Oferta. Consultas del 15 de octubre de 2026. Elaboración propia.

Nota: La vigencia 2026 corresponde al periodo parcial consultado. El número de proveedores de cada vigencia no debe acumularse como si correspondiera a empresas diferentes.

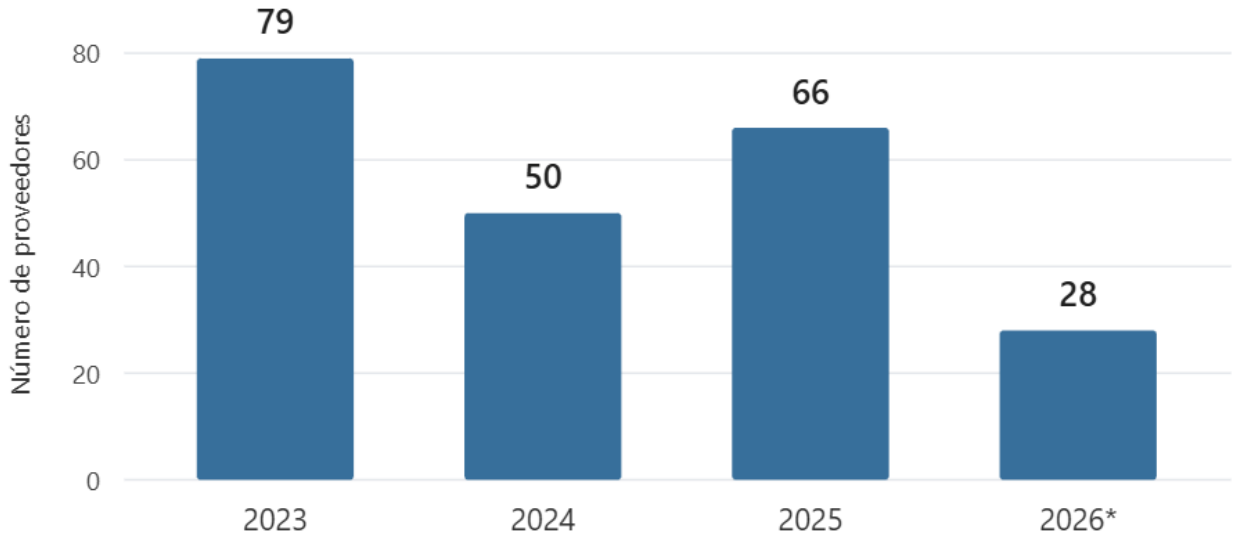


Ilustración 31. Evolución del número de proveedores registrados, 2023–2026. Fuente: Colombia Compra Eficiente, Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), Análisis de la Oferta, consulta del 15 de octubre de 2026. Elaboración propia.

Durante 2023 se identificaron 79 proveedores asociados con 102 contratos, por un valor registrado de $35.788.068.946, constituyéndose en la vigencia con mayor participación de proveedores dentro de los años completos analizados.

Para 2024, el número de proveedores disminuyó a 50, equivalente a una reducción del 36,71 % frente a 2023. De manera simultánea, el número de contratos pasó de 102 a 58, lo que evidencia una menor actividad contractual en el universo consultado.

En 2025 se observó una recuperación de la participación de agentes económicos, con 66 proveedores y 74 contratos. Respecto de 2024, el número de proveedores aumentó un 32,00 %, acompañado de un incremento del 27,59 % en la cantidad de contratos.

Para el periodo parcial consultado de 2026 se registraron 28 proveedores y 30 contratos. Estos resultados evidencian la presencia de agentes económicos en la vigencia, aunque no permiten establecer una tendencia anual definitiva debido a que no corresponden a un periodo completo.

En conjunto, las tres vigencias completas muestran que existe participación recurrente de proveedores en la contratación pública de mantenimiento y reparación de infraestructura e instalaciones, aunque con variaciones en el número de agentes registrados y en el volumen contractual.

Para el proceso del TEATRO VILLA MAYOR, esta información constituye un antecedente favorable sobre la existencia de actividad económica en el mercado público consultado. No obstante, la posibilidad efectiva de concurrencia deberá examinarse considerando la especialidad de las intervenciones, las condiciones de ejecución y los requisitos de participación establecidos en los documentos del proceso.

7.3. Modalidades de selección y comportamiento de la contratación de los proveedores

El análisis de la oferta también permite examinar las modalidades de selección mediante las cuales los proveedores han accedido a contratos relacionados con los servicios consultados.
El MAE presenta una clasificación general que distingue entre contratación competitiva, directa y especial. Estas categorías agrupan diferentes procedimientos y regímenes contractuales, por lo que su interpretación debe realizarse considerando las particularidades de cada mecanismo.

Durante 2023, la categoría **competitiva** registró el mayor valor de contratación, con aproximadamente $18.740 millones, seguida por la categoría especial, con $10.720 millones, y la contratación directa, con $6.330 millones.

En 2024, la categoría especial presentó el mayor valor registrado, con aproximadamente $7.110 millones, seguida por la contratación competitiva, con $6.620 millones. Para 2025 se mantuvo una distribución relativamente cercana entre las categorías especial y competitiva, con aproximadamente $10.910 millones y $10.320 millones, respectivamente, mientras que la contratación directa representó aproximadamente $5.850 millones.

Durante el periodo parcial consultado de 2026, la contratación competitiva alcanzó aproximadamente $4.420 millones, seguida por la contratación directa, con $3.110 millones, y la contratación especial, con $2.760 millones.

Vigencia	Competitiva	Directa	Especial

2023	$18.740 millones	$6.330 millones	$10.720 millones
2024	$6.620 millones	$6.010 millones	$7.110 millones
2025	$10.320 millones	$5.850 millones	$10.910 millones
2026*	$4.420 millones	$3.110 millones	$2.760 millones

Tabla 7. Valor registrado por categoría general de contratación, 2023–2026Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. MAE, Análisis de la Oferta. Elaboración propia a partir de los valores aproximados presentados en los gráficos oficiales. Las cifras están redondeadas y pueden presentar diferencias frente a los valores totales exactos.

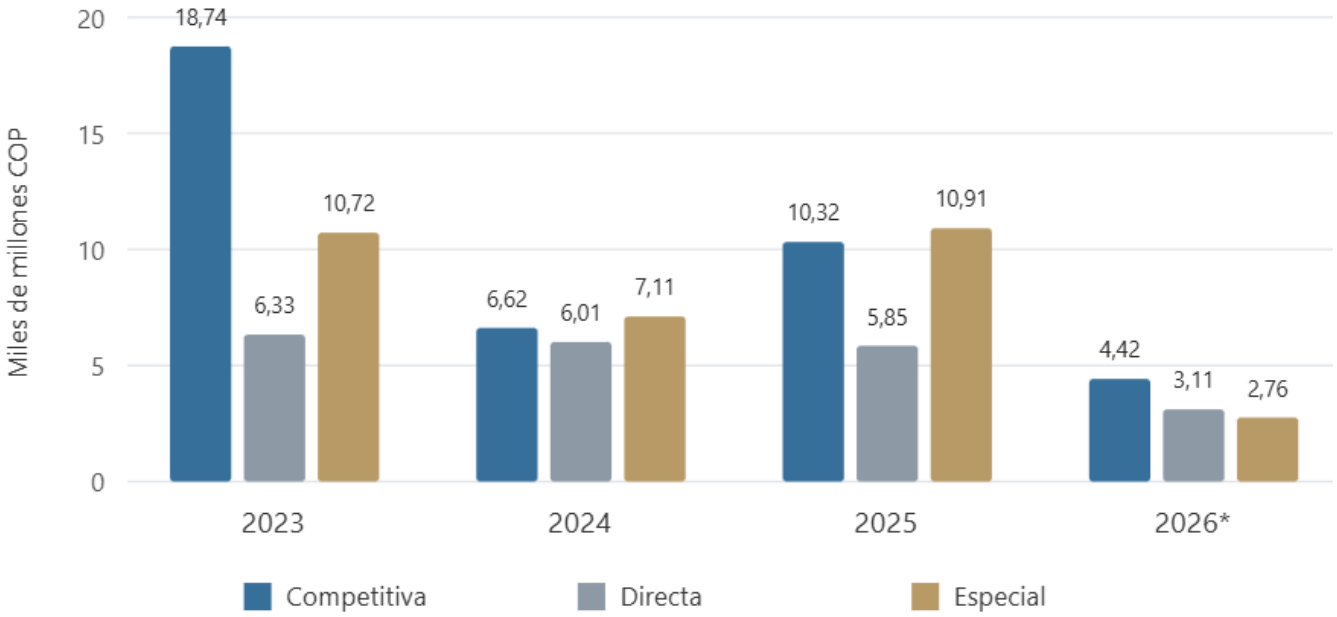


Ilustración 32. Valor contratado por modalidad general de selección, 2023–2026. Fuente: Colombia Compra Eficiente, MAE – Análisis de la Oferta, vigencias 2023–2026. Elaboración propia a partir de los valores aproximados de los gráficos oficiales.

Los resultados evidencian que los proveedores de **servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura** participan en diferentes esquemas de contratación pública, incluyendo procedimientos competitivos y mecanismos sujetos a regímenes especiales.

En relación con la **Selección Abreviada de Menor Cuantía**, modalidad prevista para el proceso del TEATRO VILLA MAYOR, debe precisarse que la categoría competitiva presentada por el MAE incluye distintos procedimientos de selección y no corresponde exclusivamente a esta modalidad.

Por tanto, la información permite reconocer la existencia de contratación mediante procedimientos competitivos, pero no resulta suficiente para determinar la participación porcentual específica de la Selección Abreviada de Menor Cuantía sin efectuar una desagregación adicional.

En este sentido, la modalidad aplicable al proceso del TEATRO VILLA MAYOR deberá sustentarse en el régimen jurídico vigente, la naturaleza de las obras y el presupuesto oficial, mientras que los resultados del MAE constituyen un referente de las dinámicas de contratación utilizadas en el sector.

7.4. Justificación de la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía - SAMC

La modalidad de selección prevista para el proceso cuyo objeto es ***"CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C."*** corresponde a la Selección Abreviada de Menor Cuantía, de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y las disposiciones reglamentarias aplicables del Decreto 1082 de 2015.

La procedencia de esta modalidad se sustenta, en primer lugar, en la cuantía del proceso. De acuerdo con los valores establecidos para el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño durante la vigencia 2026, el límite de mínima cuantía corresponde a $49.025.340,00 y el límite de menor cuantía asciende a $490.253.400,00 conforme al memorando institucional de cuantías aplicable.

Por su parte, el presupuesto oficial estimado para la contratación de las obras del Teatro Villa Mayor asciende a **$361.160.006,00,** valor que supera el umbral de mínima cuantía y se encuentra dentro del rango legal correspondiente a la menor cuantía de la entidad.

En segundo lugar, el objeto contractual corresponde a la ejecución de obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación sobre una edificación existente, cuyas actividades se encuentran definidas en el Anexo 1 – Anexo Técnico y en el presupuesto oficial estructurado mediante cantidades de obra y precios unitarios.

En este sentido, no se trata de la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes mediante mecanismos de subasta inversa, ni de una consultoría cuya selección deba adelantarse mediante concurso de méritos. El alcance contractual se orienta a la ejecución material de intervenciones sobre infraestructura física, bajo condiciones técnicas y económicas previamente determinadas.

En tercer lugar, el análisis del mercado desarrollado a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) evidencia la existencia de proveedores que participan en procesos de contratación pública asociados con el mantenimiento y reparación de instalaciones e infraestructura. Asimismo, se identifican antecedentes de contratación mediante procedimientos competitivos, lo cual permite contextualizar la utilización de mecanismos de selección objetiva para la adquisición de este tipo de obras.

Aunque las categorías generales del MAE no permiten atribuir todos los contratos competitivos a la Selección Abreviada de Menor Cuantía, los resultados muestran actividad de contratación y participación de agentes económicos en un mercado relacionado con el objeto del proceso, dentro de un rango económico comparable con el presupuesto previsto para el Teatro Villa Mayor.

La Selección Abreviada de Menor Cuantía permite desarrollar un procedimiento competitivo con publicidad, participación de interesados, verificación de requisitos habilitantes y evaluación de las ofertas conforme a los criterios objetivos establecidos en los documentos del proceso.

Adicionalmente, su estructura procedimental resulta proporcional a la cuantía y naturaleza de las intervenciones previstas, permitiendo adelantar la selección del contratista bajo reglas que promuevan la concurrencia y la eficiencia de la gestión contractual, sin desconocer los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

En consecuencia, para el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño, la **Selección Abreviada de Menor Cuantía** constituye la modalidad jurídicamente procedente y adecuada para adelantar la contratación de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del Teatro Villa Mayor, considerando el presupuesto oficial estimado, la naturaleza del objeto contractual, las características del mercado identificado y las condiciones de ejecución previstas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la verificación de las disposiciones vigentes y de la aplicación de los Documentos Tipo que resulten obligatorios para el proceso, conforme a la clasificación sectorial y al alcance específico de las obras a contratar.

7.5. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES CONTRACTUALES COMPARABLES Y MODALIDAD DE SELECCIÓN

7.5.1. Identificación de procesos contractuales comparables

Con el propósito de complementar los resultados obtenidos mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y establecer referentes específicos de contratación pública relacionados con el objeto del presente proceso, se adelantó la revisión de información registrada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, a partir de la base de datos de procesos de contratación disponible en el portal de Datos Abiertos del Estado colombiano, con corte de consulta del 15 de octubre de 2026.

La revisión se orientó a identificar procedimientos adelantados mediante la modalidad de **Selección Abreviada de Menor Cuantía,** correspondientes a contratos de obra pública cuyo alcance incluyera actividades de mantenimiento, reparación, rehabilitación y/o adecuación de infraestructura física existente.

Se priorizaron procesos promovidos por Fondos de Desarrollo Local de la ciudad, así como intervenciones sobre equipamientos institucionales, comunitarios y culturales, teniendo en cuenta su relación

con las características técnicas, económicas y operativas de las obras previstas para el TEATRO VILLA MAYOR.
De esta manera, se identificaron antecedentes correspondientes a las alcaldías locales de Usaquén, Suba, Sumapaz y Tunjuelito, además de procesos adelantados por otras entidades públicas, entre ellas el Servicio Geológico Colombiano.

Los antecedentes examinados permiten reconocer la utilización de la Selección Abreviada de Menor Cuantía para contratar intervenciones sobre edificaciones existentes, incluyendo obras desarrolladas bajo esquemas de precios unitarios y monto agotable.

7.5.2. Relación de antecedentes contractuales

Entidad / proceso	**Objeto contractual resumido**	**Modalidad**	**Presupuesto base**
Usaquén — FDLUSA-SAMC-012-2025	Adecuación, reparación y mantenimiento de sedes del FDL.	SAMC	$300.000.000
Suba — FDLSUBA-SA-MC-007-2025	Mantenimiento preventivo y correctivo de sedes, a **precios unitarios y monto agotable.**	SAMC	$395.000.000
Sumapaz — FDRS-SAMC-470-2025	Mantenimiento y adecuación de sedes administrativas, a precios unitarios y monto agotable.	SAMC	$149.994.927
Sumapaz — FDRS-SAMC-482-2025	Obras para la Casa de la Memoria.*	SAMC*	$149.062.606*
Tunjuelito — FDLT-SAMC-400-2025	Adecuación y mantenimiento de jardines infantiles, a monto agotable.	SAMC	$312.517.516
Usaquén — FDLUSA-SAMC-017-2025	Diagnóstico, adecuación, mantenimiento y rehabilitación de salones comunales y jardines infantiles, a monto agotable.	SAMC	$344.290.000
Suba — FDLS-SAMC-007-2024	Reparación, rehabilitación y mantenimiento de la Casa de la Memoria, a monto agotable.	SAMC	$295.500.000
Servicio Geológico Colombiano — SGC-SAMC-022-2024	Mantenimiento preventivo y correctivo del auditorio Benjamín Alvarado Biester.	SAMC	$266.197.969
Suba — FDLSUBA-SA-MC-005-2026	Mantenimiento preventivo y correctivo de sedes, a precios unitarios y monto agotable.	SAMC	$450.000.000

Usaquén — FDLUSA-SAMC-003-2024	Adecuación, reparación y mantenimiento de sedes del FDL.	SAMC	$180.000.000
Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal — SAMC-002-2026	Adecuación, mantenimiento y reparación a monto agotable.*	SAMC*	$200.000.000*

Tabla 8. Procesos contractuales comparables adelantados mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía. Fuente: SECOP II – Datos Abiertos de Procesos de Contratación, consulta del 15 de octubre de 2026. Consolidación propia. La matriz detallada incluye objeto contractual, modalidad, valor adjudicado, participación de oferentes, estado y enlace de consulta.

*Nota: Los registros señalados con asterisco corresponden a antecedentes cuya información requiere verificación adicional en SECOP II. El presupuesto base no debe confundirse con el valor efectivamente adjudicado.

Los procesos identificados presentan elementos de comparabilidad con el objeto contractual previsto para el TEATRO VILLA MAYOR, especialmente en cuanto a la ejecución de obras sobre infraestructura física existente y la utilización de procedimientos competitivos de selección.
Entre los antecedentes de mayor pertinencia se encuentra el proceso FDLSUBA-SA-MC-007-2025, adelantado por la Alcaldía Local de Suba, cuyo alcance contempla la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación de infraestructura física a precios unitarios fijos y monto agotable, con un presupuesto de $395.000.000.

De igual manera, el proceso FDLUSA-SAMC-012-2025, promovido por la Alcaldía Local de Usaquén, corresponde a obras de adecuación, reparación y mantenimiento de infraestructura física, por un presupuesto de $300.000.000.

Estos dos antecedentes presentan una relación directa con el objeto del presente proceso, tanto por la naturaleza de las actividades contratadas como por la condición de sus entidades contratantes, al tratarse de Fondos de Desarrollo Local del Distrito Capital.

Asimismo, se identificó el proceso SGC-SAMC-022-2024, del Servicio Geológico Colombiano, correspondiente al mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física de un auditorio. Este antecedente resulta relevante por la similitud funcional del espacio intervenido, sin que ello implique identidad entre las especificaciones técnicas de ambos proyectos.

Adicionalmente, el proceso FDLS-SAMC-007-2024, de la Alcaldía Local de Suba, comprende actividades de reparación locativa, rehabilitación, conservación, mejoramiento y mantenimiento de infraestructura asociada con la Casa de la Memoria, constituyendo un referente relacionado con la intervención de equipamientos de uso comunitario y cultural.

La revisión también permitió identificar otros procesos de mantenimiento y adecuación adelantados por las alcaldías locales de Sumapaz, Tunjuelito y Usaquén, que amplían el conjunto de antecedentes utilizados para caracterizar las prácticas de contratación pública del sector.

7.5.3. Análisis de la modalidad de contratación empleada en los antecedentes

Los procesos localizados en la base de Datos Abiertos de SECOP II fueron registrados bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía y clasificados como contratos de obra.

Esta circunstancia permite establecer que dicha modalidad ha sido utilizada por diferentes entidades públicas, incluidos Fondos de Desarrollo Local de Bogotá, para contratar actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física existente.

La revisión también evidencia que algunos de estos procesos incorporan expresamente esquemas de ejecución a precios unitarios y monto agotable, característica que guarda correspondencia con la estructura contractual prevista para el TEATRO VILLA MAYOR.

Sin embargo, los antecedentes examinados no constituyen por sí mismos el fundamento jurídico para definir la modalidad de selección del presente proceso. Su función consiste en complementar la justificación normativa y presupuestal mediante la identificación de prácticas contractuales verificables en entidades y objetos comparables.

En consecuencia, la pertinencia de la **Selección Abreviada de Menor Cuantía** para el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño se sustenta de manera conjunta en la naturaleza del objeto contractual, el presupuesto oficial, los límites de cuantía aplicables a la entidad y los antecedentes de contratación identificados.

7.5.4 Justificación de la Selección Abreviada de Menor Cuantía para el TEATRO VILLA MAYOR

De conformidad con el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la **Selección Abreviada de Menor Cuantía** constituye una de las modalidades previstas para adelantar procedimientos de contratación estatal, en atención a los criterios y límites establecidos por la normativa vigente. Para la vigencia 2026, de acuerdo con el memorando institucional de cuantías aplicable al Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño, el límite de mínima cuantía corresponde a $49.025.340 y el límite de menor cuantía asciende a $490.253.400.

En el presente caso, el presupuesto oficial estimado para contratar las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR asciende a **$361.160.006,00** valor superior al límite de mínima cuantía e inferior al límite máximo de menor cuantía de la entidad.

En consecuencia, el presupuesto previsto se encuentra comprendido dentro del rango económico correspondiente a la Selección Abreviada de Menor Cuantía, sin perjuicio de la verificación definitiva del presupuesto oficial y de las disposiciones aplicables al momento de iniciar el proceso de selección.

Por su parte, la naturaleza del objeto contractual corresponde a la ejecución material de obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de una edificación existente, de acuerdo con las actividades definidas en el Anexo 1 – Anexo Técnico y en el presupuesto oficial.

El análisis de los antecedentes contractuales evidencia que otras entidades públicas han acudido a la Selección Abreviada de Menor Cuantía para contratar intervenciones de naturaleza semejante, incluidas obras sobre infraestructura institucional, comunitaria y cultural.

En particular, los procesos adelantados por las alcaldías locales de Suba y Usaquén constituyen referentes relevantes debido a la similitud de sus objetos contractuales, la utilización de esquemas de precios unitarios y monto agotable, y la proximidad de sus presupuestos con el valor estimado para el TEATRO VILLA MAYOR.

Por lo anterior, la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía resulta jurídicamente procedente y adecuada para el proceso previsto por el Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño, considerando la cuantía estimada, la naturaleza de las obras y las condiciones del mercado identificadas.

Su aplicación permite desarrollar un procedimiento competitivo orientado a la selección objetiva del contratista, mediante reglas de publicidad, concurrencia, evaluación de ofertas y verificación de requisitos habilitantes proporcionales al alcance contractual.

La entidad deberá observar las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, así como los Documentos Tipo que resulten obligatorios de acuerdo con la naturaleza y clasificación del proceso.

7.5.5. Conclusiones del análisis de antecedentes contractuales

La consulta de los registros de SECOP II permitió identificar antecedentes de contratación pública relacionados con obras de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física, adelantados mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía.

Los procesos examinados evidencian la utilización de esta modalidad por parte de diferentes entidades públicas y, particularmente, de Fondos de Desarrollo Local de Bogotá, para la ejecución de intervenciones sobre edificaciones existentes.

La identificación de contratos bajo esquemas de precios unitarios y monto agotable constituye un referente adicional de comparabilidad con la estructura prevista para las obras del Teatro Villa Mayor.
Los antecedentes relacionados con auditorios y equipamientos culturales o comunitarios aportan elementos de contexto sobre la contratación de intervenciones en edificaciones destinadas a actividades institucionales y de servicio a la comunidad.

En conclusión, el análisis de los antecedentes contractuales, considerado conjuntamente con los resultados del MAE, el presupuesto oficial estimado y el marco normativo aplicable, respalda la procedencia y pertinencia de adelantar el proceso mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía.

La matriz detallada de procesos contractuales y los registros consultados se incorporan en el documento denominado "Matriz_Contratos_SECOP_II_Villa_Mayor" como soporte documental del Estudio del Sector en la carpeta «*3.1. Anexo 2 - Estudio_sector*».

8. ANÁLISIS DE PRECIOS Y CONDICIONES ECONÓMICAS DEL MERCADO

8.1. Metodología para el análisis de precios

El análisis de precios del presente proceso se orienta a establecer la razonabilidad económica del presupuesto estimado para la ejecución de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D. C.

Para este propósito, se consideran las características de la infraestructura existente, el alcance de las actividades previstas en el Anexo 1 – Anexo Técnico, las condiciones de ejecución y las referencias económicas disponibles para intervenciones de naturaleza semejante.

De acuerdo con los lineamientos de Colombia Compra Eficiente, el estudio de mercado puede sustentarse en la consulta de bases de datos especializadas, precios históricos, cotizaciones y antecedentes de contratación, siempre que las fuentes seleccionadas permitan establecer condiciones económicas relacionadas con el objeto contractual.

En consecuencia, el análisis se estructura a partir de dos componentes complementarios: i) la revisión de precios unitarios de referencia para las actividades de obra y ii) el examen de presupuestos y valores contractuales de procesos comparables publicados en SECOP II.

8.2. Fuentes de información para la estructuración del presupuesto

Para la estimación económica de las actividades de mantenimiento y adecuación se consideran como fuentes de referencia los análisis de precios unitarios y catálogos técnicos aplicables a obras de infraestructura en Bogotá, incluyendo las referencias del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD y del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en aquellos ítems que presenten correspondencia técnica con las actividades proyectadas.

Estas referencias deberán interpretarse de acuerdo con la unidad de medida, especificación, alcance, rendimiento y condiciones particulares de ejecución de cada actividad, evitando la aplicación directa de precios correspondientes a intervenciones con características diferentes.

El presupuesto oficial deberá guardar correspondencia con el Formulario 1 – Presupuesto Oficial y con las actividades definidas en el Anexo 1 – Anexo Técnico, garantizando la trazabilidad entre el alcance de las obras y su valoración económica.

8.3. Referencias económicas de procesos contractuales comparables

Como complemento del análisis de precios unitarios, se examinaron los presupuestos base de procesos adelantados mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía para el mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física existente.

Entre los antecedentes identificados se encuentran los procesos FDLUSA-SAMC-012-2025, por $300.000.000; FDLSUBA-SA-MC-007-2025, por $395.000.000; FDLT-SAMC-400-2025, por $312.517.516; FDLUSA-SAMC-017-2025, por $344.290.000; y FDLSUBA-SA-MC-005-2026, por $450.000.000.

Adicionalmente, se identificaron referentes relacionados con equipamientos de uso cultural o institucional, como los procesos FDLS-SAMC-007-2024, por $295.500.000, y SGC-SAMC-022-2024, por $266.197.969.

Estos antecedentes evidencian la existencia de procesos de contratación pública con magnitudes presupuestales comparables al proyecto previsto para el TEATRO VILLA MAYOR. Sin embargo, las diferencias entre áreas intervenidas, cantidades de obra, especificaciones técnicas y condiciones de ejecución impiden utilizar sus valores globales como sustitutos de los análisis de precios unitarios.

Por lo anterior, los presupuestos contractuales examinados se emplean como referentes de contexto económico y no como base exclusiva para determinar el presupuesto oficial.

8.4. Estructura y composición del presupuesto oficial

De acuerdo con el Formulario 1 – Presupuesto Oficial, el valor estimado para la ejecución de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del Teatro Villa Mayor asciende a **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL SEIS PESOS M/CTE ($361.160.006,00).**

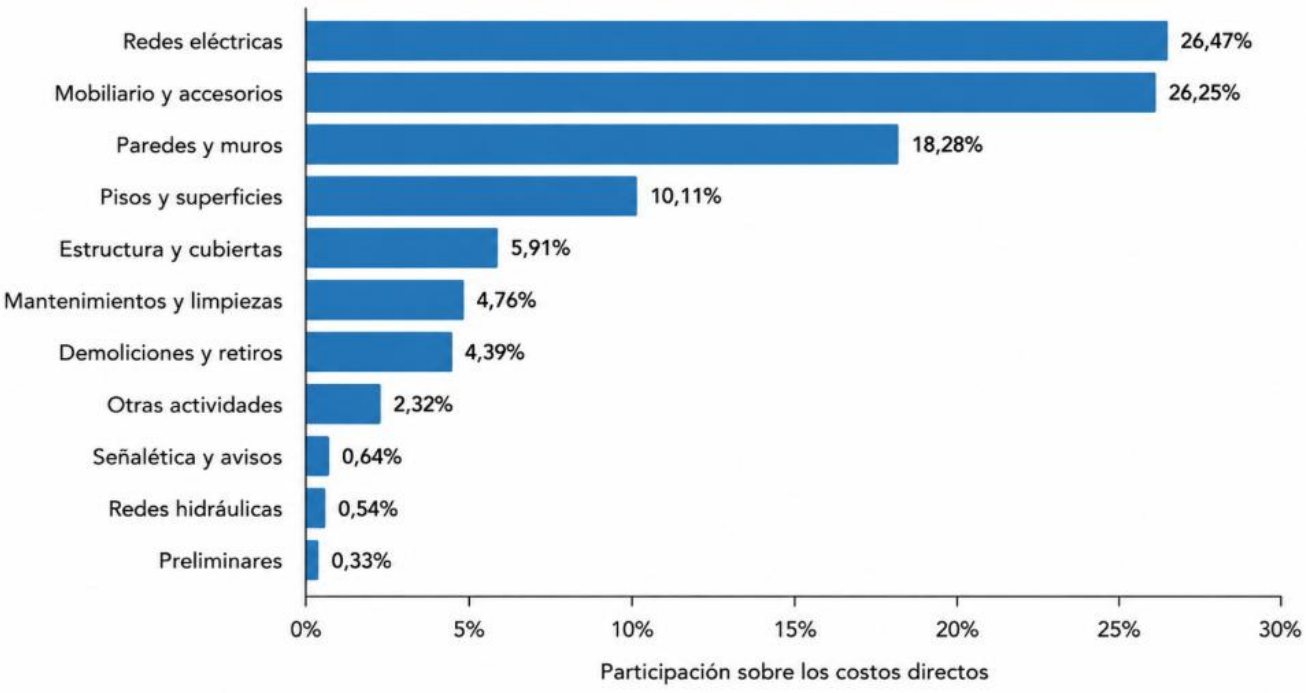
El presupuesto se encuentra estructurado a partir de las cantidades estimadas de obra y sus correspondientes precios unitarios, organizados en once capítulos de intervención: preliminares; demolición, desmontes y retiros; estructura y cubiertas; redes eléctricas; redes hidráulicas; pisos y superficies; paredes y muros; mobiliario y accesorios; mantenimientos y limpiezas; señaléticas, avisos y símbolos; y otras actividades.

Los costos directos de obra ascienden a **$272.216.066,47**, sobre los cuales se calcula un porcentaje de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU) del **32,00 %,** discriminado en administración del **26,00** %, imprevistos del 1,00 % y utilidad del 5,00 %**.**

El AIU se encuentra incorporado en los precios unitarios del presupuesto oficial, por lo que su valor se presenta de manera informativa y no constituye un recargo adicional sobre el sub-total de las actividades de obra.

Adicionalmente, se contemplan **$1.834.798,00** por concepto de costos fijos de actividades ambientales, de conformidad con el consolidado presupuestal y la hoja de soporte «*Gestión_Ambiental_SST*» del Formulario 1 – Presupuesto Oficial.

El análisis de la distribución de costos directos evidencia que los capítulos de redes eléctricas, mobiliario y accesorios, y paredes y muros concentran aproximadamente el **71 % del costo directo de obra**. Esta participación refleja la incidencia económica de las intervenciones sobre las instalaciones eléctricas, los elementos funcionales y las superficies interiores del equipamiento cultural.



Fuente: Formulario 1 – Presupuesto Oficial, proyecto Teatro Villa Mayor. Elaboración propia. Porcentajes calculados sobre los costos directos de obra, sin incluir AIU ni costos ambientales.

Ilustración 33. Distribución porcentual de los costos directos por capítulo de obra, Fuente: Formulario 1 – Presupuesto Oficial, proyecto Teatro Villa Mayor. Elaboración propia. Porcentajes calculados sobre los costos directos de obra, sin incluir AIU ni costos ambientales.

En conjunto, la estructura presupuestal comprende actividades de diferentes especialidades, lo que requiere coordinación técnica, programación de las intervenciones y control de las cantidades ejecutadas.

8.5. Condiciones económicas de ejecución a monto agotable

El proceso contractual se estructura bajo un esquema de precios unitarios y monto agotable, mediante el cual se establece un límite máximo de recursos para la ejecución de las actividades de mantenimiento, reparación y/o adecuación previstas en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

Bajo este esquema, el reconocimiento económico de las obras estará determinado por las cantidades efectivamente ejecutadas, medidas, verificadas y recibidas a satisfacción, de conformidad con los precios unitarios contractuales y las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

Los precios unitarios del presupuesto oficial incorporan los componentes de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), por lo que estos no serán adicionados nuevamente al subtotal de obra. Los proponentes deberán presentar su oferta económica conforme a las instrucciones del Formulario 1, incluyendo el AIU en sus precios unitarios y discriminando los porcentajes correspondientes cuando así lo exija el formato.

Por su parte, los costos fijos de actividades ambientales, establecidos en $1.834.798,00, constituyen un componente obligatorio y no modificable por los proponentes. Este valor se incorpora de manera independiente al subtotal de las actividades de obra y debe conservarse en la propuesta económica, sin que pueda ser objeto de modificación por parte del oferente.

La ejecución a monto agotable resulta pertinente para una intervención sobre infraestructura existente, en la cual las cantidades efectivamente requeridas y la programación de las actividades deberán articularse con las condiciones técnicas del inmueble y el funcionamiento del TEATRO VILLA MAYOR.

En todo caso, la ejecución deberá mantenerse dentro del valor contractual autorizado, sin que el presupuesto oficial implique el reconocimiento de cantidades no ejecutadas o actividades no recibidas a satisfacción.

8.6. Conclusiones del análisis de precios y condiciones económicas

El análisis del Formulario 1 – Presupuesto Oficial permite identificar una estructura económica sustentada en actividades, cantidades estimadas, precios unitarios, componentes del AIU y costos fijos ambientales, que constituye la base para la valoración de las obras previstas en el TEATRO VILLA MAYOR.

La concentración presupuestal en los capítulos de redes eléctricas, mobiliario y accesorios, y paredes y muros permite identificar los componentes de mayor incidencia económica, mientras que la revisión de antecedentes contractuales publicados en SECOP II aporta referentes sobre la magnitud presupuestal de intervenciones de mantenimiento y adecuación de infraestructura pública.

En este contexto, el presupuesto oficial estimado de **$361.160.006,00**, junto con el esquema de precios unitarios y monto agotable, permite establecer las condiciones económicas para la contratación, ejecución y control de las obras, garantizando la identificación de los costos asociados y el reconocimiento de las cantidades efectivamente ejecutadas, de conformidad con las condiciones técnicas y contractuales aplicables.

9. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL DEL MERCADO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se desarrolla el análisis de las condiciones financieras y organizacionales del sector económico relacionado con las actividades de mantenimiento, adecuación y reparación de infraestructura física, con el propósito de identificar los requisitos habilitantes utilizados en procesos de contratación pública de características similares al proyecto de mantenimiento y adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D. C.

El análisis se fundamenta en la revisión de tres procesos contractuales adelantados por entidades públicas durante las vigencias 2024, 2025 y 2026, seleccionados teniendo en cuenta la naturaleza de las intervenciones, la modalidad de contratación, los presupuestos oficiales y la correspondencia de las actividades con el mantenimiento de edificaciones existentes.

Adicionalmente, se consideran las disposiciones de los Documentos Tipo de Infraestructura Social expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, particularmente la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, aplicable según las condiciones del proceso contractual.

9.1. Consideraciones generales

El análisis de la capacidad financiera y organizacional del mercado tiene como propósito establecer las condiciones económicas y empresariales relevantes para la ejecución de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, ubicado en la localidad de Antonio Nariño, Bogotá D. C.

Para su desarrollo se consideran la naturaleza del contrato de obra pública, el presupuesto oficial estimado de **$361.160.006,00** el plazo de ejecución previsto de TRES (3) MESES y las características de las actividades contempladas en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

La verificación de estas capacidades busca garantizar que los proponentes cuenten con condiciones suficientes para atender las obligaciones derivadas del contrato, mediante requisitos habilitantes objetivos y proporcionales, que favorezcan la concurrencia de oferentes y la adecuada ejecución de los recursos públicos.

9.2. Capacidad financiera

La ejecución de las actividades previstas requiere que el contratista disponga de capacidad económica para atender la adquisición de materiales, la disponibilidad de equipos y herramientas, la vinculación del personal requerido y las demás obligaciones asociadas al desarrollo de las obras.

Para la verificación de dicha capacidad se consideran los indicadores de liquidez, endeudamiento, razón de cobertura de intereses y capital de trabajo, de conformidad con las disposiciones aplicables al proceso contractual.

En este sentido, la Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente adoptó los Documentos Tipo para los procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social, dentro de los cuales se encuentra la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales.

La citada resolución establece que los parámetros de capacidad financiera y organizacional adoptados fueron obtenidos a partir del análisis de información financiera de empresas identificadas del sector de infraestructura social, con corte al 31 de diciembre de 2024, y contempla su revisión anual por parte de Colombia Compra Eficiente.

De acuerdo con la Matriz 2 consultada, se establece un tratamiento diferenciado para los proponentes que acrediten la condición de Mipyme y los demás proponentes. En particular, se contemplan índices de liquidez de 1,1 y 1,2, respectivamente.

Para el presente proceso, los indicadores de capacidad financiera y organizacional se establecen en la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, diligenciada para el proyecto de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, con fundamento en el análisis comparativo de antecedentes contractuales y en las disposiciones de los Documentos Tipo aplicables. Los valores definidos deberán guardar correspondencia con los requisitos habilitantes previstos en los demás documentos del proceso, previa validación de las dependencias competentes.

9.3. Capacidad organizacional

La capacidad organizacional se relaciona con las condiciones empresariales del proponente para administrar sus recursos y desarrollar las actividades contractuales mediante una estructura que permita atender las exigencias técnicas, administrativas y operativas del proyecto.

En el caso del TEATRO VILLA MAYOR, la intervención comprende actividades de diferentes especialidades, entre ellas redes eléctricas, adecuación de superficies, mantenimiento de elementos constructivos e instalación de mobiliario y accesorios. Por lo tanto, resulta relevante la capacidad del contratista para coordinar personal, suministros, programación de actividades y controles de calidad.

La capacidad organizacional se verificará mediante los indicadores de rentabilidad sobre el patrimonio y rentabilidad sobre los activos, de conformidad con los parámetros establecidos en la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales de los Documentos Tipo aplicables.

Estos indicadores forman parte de las condiciones estandarizadas de habilitación previstas para la contratación de obra pública de infraestructura social y deberán observarse en los términos definidos por la normativa y los documentos del proceso.

9.4. Proporcionalidad de los requisitos habilitantes

Los requisitos de capacidad financiera y organizacional deben guardar correspondencia con el presupuesto oficial, la complejidad de las actividades, el plazo de ejecución y los riesgos asociados al cumplimiento contractual.

En particular, el proyecto corresponde a intervenciones de mantenimiento, reparación y adecuación de una infraestructura cultural existente, sin contemplar la construcción integral de una nueva edificación. Esta condición debe considerarse al analizar las exigencias económicas y operativas asociadas a su ejecución.

La Resolución 540 de 2025 establece parámetros obligatorios para las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública que adelanten procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social. Su aplicación comprende el documento base, los formatos, las matrices y los formularios correspondientes, así como los documentos complementarios del sector cultura, recreación y deporte cuando resulten aplicables.

En consecuencia, para el presente proceso se atenderán las disposiciones de la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, incluyendo las condiciones diferenciales previstas para las Mipyme, sin incorporar modificaciones a los parámetros obligatorios que no se encuentren autorizadas.

La utilización de estos instrumentos contribuye a la estandarización de los requisitos habilitantes, la selección objetiva y la transparencia de las condiciones de participación, en concordancia con la naturaleza y el alcance de las obras previstas.

9.5. Referentes del mercado y antecedentes contractuales para el análisis financiero y organizacional

Como parte de la caracterización del mercado, se consultó el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente, considerando las clases UNSPSC 721029 y 721033, el rango de contratación comprendido entre $100.000.000 y $1.000.000.000 y las vigencias 2023 a 2026, esta última con información parcial.

Los resultados del análisis de oferta permitieron identificar proveedores y operaciones contractuales vinculadas con servicios de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física, así como la distribución de los valores contratados y las modalidades de selección utilizadas.

Esta información se complementó con la revisión de antecedentes contractuales publicados en SECOP II, particularmente los procesos FDLSUBA-SA-MC-005-2026, SGC-SAMC-022-2024 y FDLUSA-SAMC-012-2025, adelantados mediante la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, cuyos objetos corresponden a intervenciones de mantenimiento preventivo, correctivo, reparación y adecuación de infraestructura institucional y equipamientos destinados al desarrollo de actividades públicas.

La selección de estos antecedentes responde a criterios de similitud contractual, naturaleza de las intervenciones y magnitud presupuestal, considerando que los procesos examinados presentan presupuestos oficiales comprendidos entre $266.197.969 y $450.000.000, intervalo dentro del cual se encuentra el presupuesto estimado para el mantenimiento y adecuación del Teatro Villa Mayor, correspondiente a **361.160.006,00.**

A partir de los Estudios del Sector y los pliegos de condiciones disponibles, se realizó una revisión comparativa de los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional, considerando los indicadores de liquidez, endeudamiento, razón de cobertura de intereses, capital de trabajo, rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo, así como las condiciones diferenciales aplicables a las micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes).

Este ejercicio permite complementar la caracterización del mercado mediante la identificación de los niveles de exigencia financiera establecidos en contrataciones de naturaleza semejante, reconociendo que los indicadores utilizados en otros procesos constituyen referentes comparativos y no sustituyen los parámetros obligatorios previstos en los Documentos Tipo de Infraestructura Social y en la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, aplicables al presente procedimiento de selección.

No.	Proceso contractual	Entidad contratante	Vigencia	Presupuesto oficial	Modalidad de selección	Objeto de contratación
1	FDLSUBA-SA-MC-005-2026	Fondo de Desarrollo Local de Suba	2026	$450.000.000	Selección abreviada de menor cuantía	Obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.
2	SGC-SAMC-022-2024	Servicio Geológico Colombiano	2024	$266.197.969	Selección abreviada de menor cuantía	Mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física del auditorio Benjamín Alvarado Biester de la sede central del Servicio Geológico Colombiano.
3	FDLUSA-SAMC-012-2025	Fondo de Desarrollo Local de Usaquén	2025	$300.000.000	Selección abreviada de menor cuantía	Obras de adecuación, reparación y mantenimiento de la infraestructura física de las sedes de propiedad y tenencia del Fondo de Desarrollo Local de Usaquén.

Tabla 9. Procesos contractuales de referencia para el análisis de capacidad financiera y organizacional. Fuente: SECOP II. Procesos contractuales seleccionados como referentes para el análisis de requisitos habilitantes financieros y organizacionales. Para el proceso FDLSUBA-SA-MC-005-2026 se consultaron el Estudio del Sector y el Documento Base.

Los procesos contractuales relacionados en la tabla anterior fueron seleccionados como referentes para el análisis de las condiciones financieras y organizacionales del sector, considerando su correspondencia con actividades de mantenimiento, adecuación y reparación de edificaciones existentes, así como la modalidad de selección y los presupuestos oficiales establecidos para su ejecución.

El proceso FDLSUBA-SA-MC-005-2026, adelantado por el Fondo de Desarrollo Local de Suba, contempla la ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física institucional, con un presupuesto oficial de $450.000.000 y un plazo de ejecución de cuatro (4) meses. Su pertinencia radica en la similitud de las actividades constructivas y en la aplicación de los Documentos Tipo de Infraestructura Social, versión del 21 de agosto de 2025, que incorporan condiciones diferenciadas para Mipymes y demás proponentes.

Por su parte, el proceso SGC-SAMC-022-2024, adelantado por el Servicio Geológico Colombiano, corresponde al mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física del auditorio Benjamín Alvarado Biester, con un presupuesto oficial de $266.197.969. Este antecedente presenta especial relevancia por tratarse de una intervención sobre un espacio destinado a reuniones, conferencias y actividades institucionales, con componentes arquitectónicos y funcionales comparables con los requeridos para el Teatro Villa Mayor.

Finalmente, el proceso FDLUSA-SAMC-012-2025, adelantado por el Fondo de Desarrollo Local de Usaquén, comprende obras de adecuación, reparación y mantenimiento de infraestructura física institucional, con un presupuesto oficial de $300.000.000 y un plazo de ejecución de cuatro (4) meses. Su análisis permite incorporar un referente adicional de contratación de obras sobre edificaciones existentes, con condiciones financieras establecidas a partir del estudio del sector y los documentos de la etapa precontractual.

La revisión de estos antecedentes permitió identificar diferencias en los indicadores de liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses y rentabilidad exigidos a los proponentes, así como distintas metodologías para determinar el capital de trabajo y verificar la capacidad financiera de consorcios y uniones temporales.

En consecuencia, se presenta a continuación el análisis comparativo de los indicadores financieros y organizacionales identificados, con el propósito de documentar las condiciones de participación utilizadas en el mercado de contratación pública para intervenciones de naturaleza semejante y contrastarlas con los parámetros establecidos en los Documentos Tipo aplicables al proyecto de mantenimiento y adecuación del TEATRO VILLA MAYOR.

Matriz comparativa de capacidad financiera

Indicador	Suba 2026	Servicio Geológico Colombiano 2024	Usaquén 2025
Liquidez	≥ 1,10 Mipymes; ≥ 1,20 demás proponentes	> 1,60	≥ 2,00 en Estudio del Sector; ≥ 2,49 en proyecto de pliego
Endeudamiento	≤ 70 %	< 59 %	≤ 50 %
Cobertura de intereses	≥ 1,00	> 2,00	≥ 1,93
Capital de trabajo	Según fórmula del Documento Tipo	Superior al 50 % del presupuesto	No se identificó umbral específico en los apartados revisados

Tabla 10.Comparación de indicadores de capacidad financiera en procesos contractuales de referencia. Fuente: Estudios del Sector y pliegos de condiciones de los procesos FDLSUBA-SA-MC-005-2026, SGC-SAMC-022-2024 y FDLUSA-SAMC-012-2025.

El análisis comparativo evidencia diferencias en las condiciones financieras exigidas a los proponentes. En particular, el proceso del Fondo de Desarrollo Local de Suba establece requisitos de liquidez menos restrictivos, mientras que los procesos del Servicio Geológico Colombiano y del Fondo de Desarrollo Local de Usaquén presentan mayores exigencias en los indicadores de liquidez, endeudamiento y cobertura de intereses.

En el proceso de Usaquén se identifican diferencias entre los documentos consultados, particularmente en el índice de liquidez, establecido en 2,00 en el Estudio del Sector y en 2,49 en el proyecto de pliego de condiciones. Estos valores se presentan como referentes documentales, sin asumir que el proyecto de pliego corresponde a las condiciones definitivas del procedimiento.

Las diferencias identificadas permiten establecer que los requisitos habilitantes utilizados en contrataciones de mantenimiento y adecuación de infraestructura no son homogéneos. En consecuencia, su comparación constituye un referente para caracterizar las condiciones financieras del mercado, sin que resulte procedente trasladar automáticamente los indicadores de otros procesos al proyecto del TEATRO VILLA MAYOR, considerando la obligatoriedad de los parámetros establecidos en los Documentos Tipo aplicables.

Matriz comparativa de capacidad organizacional

Indicador	Suba 2026	Servicio Geológico Colombiano 2024	Usaquén 2025
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	≥ 2 % Mipymes; ≥ 4 % demás	> 10 %	≥ 7,9 % en Estudio del Sector; ≥ 13 % en proyecto de pliego
Rentabilidad del activo (ROA)	≥ 1 % Mipymes; ≥ 2 % demás	> 8 %	≥ 6 %

Tabla 11. Comparación de indicadores de capacidad organizacional. Fuente: Estudios del Sector y pliegos de condiciones de los tres procesos contractuales seleccionados.

En relación con la capacidad organizacional, se identifican diferencias significativas entre los indicadores de rentabilidad exigidos en los procesos examinados. El Fondo de Desarrollo Local de Suba contempla condiciones diferenciadas para Mipymes y demás proponentes, mientras que el Servicio Geológico Colombiano establece exigencias superiores al 10 % para la rentabilidad del patrimonio y al 8 % para la rentabilidad del activo.

Por su parte, el proceso de Usaquén establece una rentabilidad del activo igual o superior al 6 %, mientras que para la rentabilidad del patrimonio se identifican valores de 7,9 % en el Estudio del Sector y 13 % en el proyecto de pliego de condiciones.

Los resultados permiten reconocer distintos niveles de exigencia organizacional en contrataciones de naturaleza semejante. Sin embargo, la aplicación de estos indicadores al proyecto del TEATRO VILLA

MAYOR deberá corresponder con los parámetros de la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales de los Documentos Tipo aplicables, garantizando condiciones de participación acordes con la normativa vigente.

Matriz de condiciones diferenciales para Mipymes

Indicador	Mipymes	Demás proponentes
Liquidez	≥ 1,10	≥ 1,20
Endeudamiento	≤ 70 %	≤ 70 %
Cobertura de intereses	≥ 1,00	≥ 1,00
Rentabilidad del patrimonio	≥ 2 %	≥ 4 %
Rentabilidad del activo	≥ 1 %	≥ 2 %
Capital de trabajo	Documento Tipo	Documento Tipo

Tabla 12. Indicadores diferenciales identificados en el proceso de Suba 2026. Fuente: Fondo de Desarrollo Local de Suba. Estudio del Sector, tablas 9 y 10.

El proceso FDLSUBA-SA-MC-005-2026 incorpora condiciones habilitantes diferenciales para Mipymes, particularmente en los indicadores de liquidez, rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo, manteniendo requisitos equivalentes para el endeudamiento, la cobertura de intereses y la metodología de capital de trabajo.

Estas condiciones permiten identificar la aplicación de medidas orientadas a promover la participación de micro, pequeñas y medianas empresas en procesos de contratación pública de infraestructura social.

De acuerdo con los documentos del proceso de Suba, los indicadores diferenciales también resultan aplicables a proponentes plurales cuando por lo menos uno de sus integrantes acredita la condición de Mipyme y cuenta con una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o unión temporal.

Para el TEATRO VILLA MAYOR, la aplicación de estas condiciones deberá atender las disposiciones vigentes y las reglas establecidas en la Matriz 2 de los Documentos Tipo correspondientes al procedimiento de selección.

Determinación y justificación de los indicadores financieros y organizacionales aplicables al proyecto

A partir de la revisión de los antecedentes contractuales seleccionados y de los parámetros establecidos en los Documentos Tipo de Infraestructura Social, se realiza la comparación de los indicadores financieros y organizacionales identificados, con el propósito de establecer su correspondencia con las condiciones de participación previstas para el proceso de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR.

El análisis considera que los procesos de referencia presentan características comparables en cuanto a modalidad de selección, naturaleza de las actividades y magnitud presupuestal, aunque difieren en las exigencias financieras y organizacionales establecidas para sus proponentes.

En particular, los antecedentes examinados permiten identificar un intervalo de requisitos financieros que sirve para contextualizar los parámetros aplicables al proyecto, sin desconocer el carácter obligatorio de las condiciones establecidas en los Documentos Tipo adoptados por Colombia Compra Eficiente.

Indicador	Suba 2026	SGC 2024	Usaquén 2025	Proceso: Teatro Villa Mayor
Liquidez	≥ 1,10 Mipymes; ≥ 1,20 demás	> 1,60	≥ 2,00 estudio; ≥ 2,49 proyecto de pliego	**≥ 1,10 Mipymes; ≥ 1,20 demás**
Endeudamiento	≤ 70 %	< 59 %	≤ 50 %	**≤ 70 %**
Cobertura de intereses	≥ 1,00	> 2,00	≥ 1,93	**≥ 1,00**
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	≥ 2 % Mipymes; ≥ 4 % demás	> 10 %	≥ 7,9 % estudio; ≥ 13 % proyecto de pliego	**≥ 2 % Mipymes; ≥ 4 % demás**
Rentabilidad del activo (ROA)	≥ 1 % Mipymes; ≥ 2 % demás	> 8 %	≥ 6 %	**≥ 1 % Mipymes; ≥ 2 % demás**
Capital de trabajo	$148.500.000 sin anticipo	> $133.098.984,50	No determinado	**$ 119.182.801,90**

Tabla 13. Comparación de los indicadores de referencia y los propuestos para el TEATRO VILLA MAYOR. Fuente: Elaboración propia a partir de los estudios del sector y pliegos de condiciones de los procesos FDLSUBA-SA-MC-005-2026, SGC-SAMC-022-2024 y FDLUSA-SAMC-012-2025, y de los parámetros identificados en los Documentos Tipo de Infraestructura Social. Los valores del Teatro Villa Mayor deberán contrastarse con la versión vigente de la Matriz 2 antes de su incorporación definitiva al pliego.

De acuerdo con la comparación presentada, los indicadores de **liquidez** de 1,10 para Mipymes y 1,20 para los demás proponentes se encuentran dentro del intervalo identificado en los procesos contractuales de referencia, constituyendo los valores mínimos observados. Estos parámetros permiten verificar la disponibilidad relativa de activos corrientes para atender obligaciones de corto plazo, sin imponer exigencias superiores a las previstas en el esquema estandarizado de los Documentos Tipo.

En cuanto al índice de endeudamiento, el límite máximo del 70 % corresponde al valor más amplio identificado entre los antecedentes examinados, frente al 59 % establecido por el Servicio Geológico Colombiano y al 50 % contemplado en el proceso de Usaquén. Este parámetro permite admitir estructuras financieras con diferentes niveles de apalancamiento, manteniendo un límite verificable sobre la participación de los pasivos en los activos.

Respecto de la razón de cobertura de intereses, el valor mínimo de 1,00 se encuentra dentro del intervalo de requisitos observados y corresponde a la menor exigencia entre los procesos analizados. Su aplicación permite verificar la capacidad de atención de los gastos financieros, sin trasladar las condiciones más restrictivas identificadas en los otros antecedentes.

En relación con la capacidad organizacional, los valores de rentabilidad del patrimonio del 2 % para Mipymes y del 4 % para los demás proponentes, así como los valores de rentabilidad del activo del 1 % y 2 %, respectivamente, corresponden a los niveles mínimos identificados en la muestra contractual. Estos indicadores permiten incorporar el tratamiento diferencial previsto para Mipymes, evitando establecer exigencias de rentabilidad superiores a las contempladas en los Documentos Tipo.

Por otra parte, el capital de trabajo demandado para el TEATRO VILLA MAYOR se establece en **$ 119.182.801,90**, considerando el presupuesto oficial estimado de **$361.160.005,75,** el plazo de ejecución de TRES (3) meses y la ausencia de anticipo o pago anticipado. Este valor resulta inferior a los montos absolutos identificados en los procesos de Suba y del Servicio Geológico Colombiano, debido a que se determina mediante la metodología estandarizada correspondiente a las condiciones presupuestales particulares del proyecto.

En conjunto, la comparación permite establecer que los indicadores financieros y organizacionales de referencia para el TEATRO VILLA MAYOR se sitúan en el extremo menos restrictivo de las exigencias observadas en los antecedentes contractuales, mientras que el capital de trabajo responde directamente al presupuesto y a las condiciones de ejecución del proyecto.

Por consiguiente, la justificación de los requisitos habilitantes se fundamenta tanto en su correspondencia con los parámetros estandarizados de los Documentos Tipo de Infraestructura Social como en su relación con las condiciones financieras y organizacionales identificadas en procesos de contratación pública de naturaleza semejante.

La aplicación definitiva de estos indicadores deberá corresponder exactamente con la Matriz 2 vigente y con las reglas de verificación previstas en los Documentos Tipo aplicables al procedimiento de selección, garantizando condiciones de participación objetivas, proporcionales y acordes con la naturaleza de las obras proyectadas.

9.6. Conclusiones del análisis financiero y organizacional

Las características técnicas y económicas del proyecto requieren la participación de oferentes con capacidad financiera y organizacional suficiente para atender oportunamente las obligaciones derivadas

de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, cuyo presupuesto oficial asciende a **$361.160.006,00**, con un plazo de ejecución previsto de TRES (3) MESES.

El análisis del mercado, complementado con la revisión de los procesos contractuales FDLSUBA-SAMC-005-2026, SGC-SAMC-022-2024 y FDLUSA-SAMC-012-2025, permitió identificar antecedentes de contratación pública relacionados con intervenciones de mantenimiento y adecuación de infraestructura física institucional, cuyos presupuestos oficiales se encuentran comprendidos entre $266.197.969 y $450.000.000.

La comparación de los requisitos habilitantes evidenció diferencias en los indicadores de liquidez, endeudamiento, razón de cobertura de intereses, rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo, así como en los criterios de determinación del capital de trabajo. Estas variaciones permiten contextualizar las condiciones financieras y organizacionales exigidas en procesos de naturaleza semejante, sin que los valores establecidos en dichos antecedentes constituyan parámetros directamente trasladables al presente procedimiento de selección.

En relación con el capital de trabajo, considerando el presupuesto oficial estimado, el plazo de ejecución inferior a doce (12) meses y que no se contempla anticipo ni pago anticipado, se determinó un capital de trabajo demandado de **$ 119.182.801,90**, correspondiente al 33 % del presupuesto oficial, conforme a la metodología prevista en el Documento Base de los Documentos Tipo aplicables.

La determinación de los indicadores financieros y organizacionales propuestos se fundamenta en la aplicación de los Documentos Tipo de Infraestructura Social adoptados mediante la Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, así como en el análisis comparativo de los antecedentes contractuales examinados. En este sentido, los valores incorporados en la Matriz 2 del presente proceso responden a criterios de proporcionalidad frente al presupuesto oficial, el plazo de ejecución y las características de las obras, contemplando las condiciones diferenciales para Mipymes y las reglas aplicables a proponentes plurales, sujetos a la validación institucional correspondiente.

De esta manera, se procura garantizar la correspondencia entre las exigencias de participación, la capacidad requerida para ejecutar el contrato y los principios de transparencia, selección objetiva y pluralidad de oferentes, evitando la incorporación de requisitos adicionales o restricciones injustificadas que puedan limitar la concurrencia de proponentes con capacidad para desarrollar las actividades previstas en el Anexo 1 – Anexo Técnico del proyecto de mantenimiento y adecuación del TEATRO VILLA MAYOR.

9.7. Condiciones comerciales y de pago

El análisis de las condiciones comerciales del mercado permite identificar que los contratos de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física pueden contemplar diferentes mecanismos

de reconocimiento económico, de acuerdo con la naturaleza de las actividades, el plazo contractual y las condiciones de ejecución establecidas por las entidades contratantes.

Para el proyecto de mantenimiento, reparación y/o adecuación del TEATRO VILLA MAYOR, el esquema de precios unitarios y monto agotable permite asociar el reconocimiento económico a las cantidades de obra efectivamente ejecutadas, medidas, verificadas y recibidas a satisfacción, dentro del valor contractual autorizado.

Considerando el plazo de ejecución de TRES (3) MESES y la ausencia de anticipo y pago anticipado, las condiciones de pago que se establezcan deberán guardar correspondencia con el avance verificable de las actividades y con las disposiciones previstas en los Estudios Previos y demás documentos contractuales. Estas características también justifican la importancia de establecer requisitos proporcionales de capital de trabajo y capacidad financiera, que permitan a los proponentes atender las obligaciones propias de la ejecución.

En consecuencia, las condiciones comerciales deberán contribuir al adecuado seguimiento técnico, administrativo y financiero del contrato, garantizando la trazabilidad de las cantidades ejecutadas y el reconocimiento de las actividades efectivamente recibidas a satisfacción.

10. CONCLUSIONES GENERALES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector desarrollado para el proceso contractual cuyo objeto es "***CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL TEATRO VILLA MAYOR, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO, BOGOTÁ D.C."*** permitió identificar las principales condiciones económicas, comerciales, técnicas, jurídicas, financieras y organizacionales del mercado relacionado con la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes.

El estudio se fundamentó en la revisión de información económica y estadística oficial, la consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, los antecedentes contractuales publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, las referencias de precios unitarios aplicables y las condiciones particulares del equipamiento cultural objeto de intervención.

Desde la perspectiva económica, se identificó que el sector de la construcción presenta un comportamiento diferenciado entre las actividades de edificaciones, obras civiles y servicios especializados, así como variaciones en los costos de mano de obra, materiales, equipos y servicios complementarios. Estas condiciones hacen necesario que la estructuración presupuestal responda a las características técnicas de las actividades previstas, evitando la aplicación generalizada de indicadores macroeconómicos sobre los precios unitarios.

En cuanto a las condiciones de oferta y demanda, el análisis permitió caracterizar un mercado conformado por personas naturales y jurídicas, empresas constructoras y estructuras plurales con capacidad para desarrollar actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de infraestructura física. La información consultada en el MAE y en SECOP II aportó referentes sobre la participación de proveedores, los objetos contractuales, las modalidades de selección y los valores de contratación asociados a intervenciones de naturaleza semejante.

Los antecedentes contractuales examinados evidenciaron que diferentes entidades públicas han adelantado procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía para intervenir edificaciones institucionales, comunitarias y culturales. Estos referentes contribuyen a contextualizar la magnitud presupuestal y las condiciones de contratación del proyecto, sin sustituir las especificaciones técnicas, las cantidades de obra ni los análisis de precios unitarios particulares del TEATRO VILLA MAYOR.

Respecto de la estructuración económica, el presupuesto oficial estimado asciende a **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL SEIS PESOS M/CTE ($361.160.006,00),** con un plazo de ejecución previsto de TRES (3) MESES. Dicho presupuesto se fundamenta en el Formulario 1 – Presupuesto Oficial, las cantidades estimadas, los precios unitarios, los componentes de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU) y los costos ambientales establecidos para el proceso.

El esquema de contratación a monto agotable y precios unitarios resulta pertinente frente a la naturaleza de las intervenciones previstas sobre una edificación existente, toda vez que permite ejecutar las actividades requeridas de acuerdo con las condiciones técnicas identificadas y reconocer únicamente las cantidades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción, dentro del límite presupuestal autorizado y conforme a las disposiciones contractuales aplicables.

En relación con la capacidad financiera y organizacional, la revisión comparativa de procesos contractuales permitió identificar referentes de liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses, rentabilidad y capital de trabajo. Este análisis constituyó un insumo para sustentar los indicadores propuestos en la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales del presente proceso, considerando criterios de proporcionalidad frente al presupuesto oficial, el plazo de ejecución y las características de las obras, así como las disposiciones de los Documentos Tipo aplicables y las condiciones diferenciales para Mipymes.

Particularmente, el capital de trabajo demandado se determinó en **CIENTO DIECINUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS UN PESOS CON NOVENTA CENTAVOS ($119.182.801,90),** equivalente al treinta y tres por ciento (33 %) del presupuesto oficial, teniendo en cuenta que el plazo de ejecución es inferior a doce (12) meses y que no se contempla anticipo ni pago anticipado, de conformidad con la metodología prevista en el Documento Base correspondiente.

Desde el punto de vista técnico y operativo, la intervención del TEATRO VILLA MAYOR exige considerar las condiciones propias de un equipamiento cultural existente, particularmente la coordinación de las actividades constructivas, la protección de los elementos e instalaciones que deben conservarse, la seguridad de trabajadores y usuarios, el manejo de residuos y la articulación de las diferentes especialidades requeridas para la ejecución de las obras.

En este sentido, las condiciones del mercado analizadas deberán interpretarse conjuntamente con las especificaciones y obligaciones previstas en el Anexo 1 – Anexo Técnico, los Estudios Previos, el presupuesto oficial, la matriz de riesgos y los demás documentos que integren el proceso contractual, garantizando coherencia entre la necesidad identificada, las actividades proyectadas y los requisitos exigidos a los potenciales oferentes.

En consecuencia, los resultados del presente Estudio del Sector proporcionan elementos técnicos, económicos y contractuales para sustentar la estructuración del proceso mediante la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, en correspondencia con el objeto, la cuantía estimada y el marco normativo aplicable.

Finalmente, se concluye que el análisis realizado aporta fundamentos para adelantar la contratación de las obras de mantenimiento, reparación y/o adecuación de la infraestructura física del TEATRO VILLA MAYOR, bajo condiciones orientadas a la transparencia, la selección objetiva, la pluralidad de oferentes, la responsabilidad fiscal y la adecuada utilización de los recursos públicos, con el propósito de contribuir a la conservación, funcionalidad y mejoramiento de este equipamiento cultural al servicio de la comunidad de la localidad de Antonio Nariño.

Elaboro: Juan Camilo Gallego Vives – contratista FDLAN
Revisó: Contratista Financiero