ESTUDIO DEL SECTOR
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUBA

Según lo descrito en el Articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015*: Deber de análisis de las Entidades Estatales durante el Proceso de Planeación*, las Entidades Estatales deben hacer un análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, y de esta manera dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso. Este proceso les permite identificar las oportunidades disponibles en el mercado para atender la necesidad de la Entidad Estatal (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 8).

La Agencia Nacional de Contratación Pública (Colombia Compra Eficiente) ha desarrollado un Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) con el propósito de ofrecer herramientas metodológicas que apoyen a las entidades del Estado Colombiano en la identificación de oportunidades para generar valor y diversificar sus fuentes de abastecimiento. Este modelo también busca orientar la definición de estrategias para la adquisición de bienes y servicios, así como fortalecer las capacidades de gestión en los procesos de compra pública (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 18).

Este modelo establece unas fases fundamentales que serán descritas en el presente estudio del sector, las cuales son:

i. **Comportamiento del gasto histórico / Estudio de la demanda:** Permite describir adecuadamente los bienes o servicios que se pretenden adquirir, así como las características, plazos y demás consideraciones específicas (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 18).
ii. **Estudio de la oferta:** Analiza los potenciales proveedores de los bienes, obras o servicios requeridos, así como el entorno en el que operan (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 18).
iii. **Estudio de mercado:** Permite, por un lado, establecer el precio de un determinado bien o servicio, y, por el otro, estructurar y sustentar el presupuesto estimado de un Proceso de Contratación (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 19).

A través de este modelo, se busca adoptar prácticas orientadas a fortalecer la transparencia, la eficiencia y la generación de valor por dinero en los Procesos de Contratación.

I. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El objetivo de la presente sección es obtener *"una idea general del mercado y revisar el escenario del sector relacionado con el bien, obra o servicio relevantes en el Proceso de Contratación"* (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 14). Con base en lo anterior, se desarrollarán tres (3) apartados que resultarán relevantes en la estructuración y definición del Proceso de Contratación.

A. CONTEXTO ECONÓMICO

Identificación del sector económico

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos (Red Cultural del Banco de la República, 2026).

Según la Red Cultural del Banco de la República (2026), esta división está compuesta bajo los supuestos de la economía clásica, clasificándolos en:

- **Sector primario o sector agropecuario:** Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.
- **Sector secundario o sector industrial:** Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos (2) subsectores: 1) industrial extractivo que hace referencia a la extracción minera y de petróleo y al 2) industrial de transformación que hace referencia a envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, entre otros bienes y productos.
- **Sector terciario o sector de servicios:** Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. A diferencia de los sectores agropecuarios e industrial, el tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles. Sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

De acuerdo con lo anterior, el sector económico al cual pertenece el presente Proceso de Contratación se encuentra enmarcado en el *sector secundario y terciario de la economía colombiana*.

Para entender el rol de una entidad en el mercado, es fundamental categorizar sus operaciones según su naturaleza y propósito conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de acuerdo con las actividades económicas clasificadas por el DANE, donde todas las actividades del sector gobierno y la administración pública se enmarcan en la *SECCIÓN O Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.* Esta sección comprende las actividades que están a cargo de la administración pública, entre las que se cuentan las actividades legislativas, ejecutivas y judiciales; actividades tributarias, de defensa nacional, de orden público y seguridad; y las relaciones exteriores y la administración de programas

gubernamentales.

Con el fin de identificar de manera precisa el sector económico al cual pertenece el objeto del presente proceso contractual, se presenta a continuación la clasificación de actividades económicas conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU, adoptada en Colombia por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Esta estructura permite establecer la relación entre el objeto contractual y las actividades económicas asociadas, mediante una desagregación jerárquica que comprende desde el gran sector económico hasta la clase específica de actividad, facilitando así la caracterización del sector, el análisis del mercado y la identificación de posibles actores económicos con capacidad para ejecutar el contrato.

Tabla 1: Clasificación CIIU del Fondo de Desarrollo Local de Suba

NIVEL	NOMBRE	CÓDIGO	DETALLE
Gran Sector	Sección	O	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
Actividad	División	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social. (Agrupa todas las funciones de gobierno).
Subactividad	Grupo	842	Prestación de servicios a la comunidad en general. (Servicios que no son administrativos, sino operativos del Estado).
Detalle Final	Clase	8423	Orden público y actividades de seguridad. (Incluye tribunales de justicia, sistema penitenciario y policía).

Fuente: (DANE, 2022)
Fecha de consulta: 26/03/2026

De otra parte, tal como se expuso previamente, el proceso de identificación de actividades y subactividades económicas permite desagregar la cadena de valor, diferenciando las actividades principales de aquellas de carácter auxiliar, mediante niveles de clasificación que abarcan desde secciones generales hasta clases específicas y detalladas. Lo anterior posibilita que las empresas definan con precisión el alcance de su actividad económica, facilitando la toma de decisiones estratégicas y su adecuada inscripción ante las entidades competentes y organismos reguladores.

En ese sentido, y con el propósito de estandarizar los requisitos habilitantes exigidos a los proponentes, el presente proceso de contratación se clasifica conforme a los códigos de actividades económicas establecidos en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU. La identificación de dichas subactividades permite a la Entidad verificar de manera objetiva la especialidad y experiencia del contratista, así como la correspondencia de su actividad económica y objeto social con el alcance del contrato a celebrar, garantizando que la ejecución contractual sea desarrollada por un actor económico que cuente con la capacidad técnica, financiera, operativa y organizacional requerida para atender las necesidades del sector objeto de contratación.

Adicionalmente, la clasificación sectorial y económica del presente proceso constituye una herramienta fundamental para promover los principios de transparencia, selección objetiva y pluralidad de oferentes previstos en la normativa de contratación estatal, en la medida en que permite delimitar de manera clara el perfil de los posibles proponentes y asegurar que las

actividades económicas registradas guarden relación directa con el objeto contractual. De igual forma, dicha clasificación facilita el análisis del mercado, la identificación de proveedores potenciales y la validación de condiciones de idoneidad y experiencia, contribuyendo a la adecuada estructuración del proceso contractual y a la mitigación de riesgos asociados a la ejecución del contrato.

En atención a la naturaleza y alcance de las actividades requeridas para la ejecución del objeto contractual, se identificaron los códigos CIIU que guardan relación directa con las labores de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional. La siguiente clasificación permite establecer la correspondencia entre las actividades económicas registradas y las obligaciones técnicas derivadas del contrato, garantizando que los posibles proponentes cuenten con experiencia y capacidad operativa en actividades relacionadas con obras de construcción, mantenimiento locativo y adecuaciones de edificaciones e infraestructura civil. Asimismo, la identificación de estos códigos contribuye a fortalecer los criterios de idoneidad y especialidad exigidos dentro del presente proceso de selección.

Tabla 2: Clasificación CIIU del Sector

CÓDIGO CIIU (Clase)	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	JUSTIFICACIÓN TÉCNICA
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil.	La inclusión del código CIIU F4330 se justifica técnicamente en razón a que el proceso contempla actividades de mantenimiento locativo y adecuaciones necesarias para la conservación y mejoramiento de la infraestructura institucional del Fondo de Desarrollo Local de Suba, garantizando condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad y operación de las sedes administrativas.
F4330	Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil.	La inclusión del código CIIU F4390 se justifica debido a que el proceso comprende actividades especializadas de mantenimiento y adecuación de infraestructura institucional requeridas para garantizar la conservación, estabilidad y adecuado funcionamiento de las sedes del Fondo de Desarrollo Local de Suba.

Fuente: (DANE, 2022)
https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf
Fecha de consulta: 21/04/2026

Posterior al análisis de las actividades económicas bajo la *Clasificación CIIU*, la entidad utilizó el Clasificador de Productos y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) dispuesto por el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente como herramienta para asociar las compras de la entidad a códigos específicos con el objetivo de categorizar el gasto público mediante una estructura lógica y jerárquica. En consecuencia, se seleccionaron los siguientes códigos UNSPSC nivel del *Clase* que se encuentran asociados al presente Proceso de Contratación:

Tabla 3: Clasificación UNSPSC del Proceso de Contratación

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
72101500	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
72102900	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	721029 – Servicio de mantenimiento y reparación de instalaciones.
72103300	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	721033- Servicio de mantenimiento y reparación de infraestructura.
72151100	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721511- Servicios de construcción de plomería
72151500	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721515 - Servicios de sistemas eléctricos
72151900	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721519 - Servicios de albañilería y mampostería
72152500	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721525 - Servicios de instalación de pisos
72152700	72 - Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721527 - Servicios de instalación y reparación de concreto
72153600	72 - Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	721536 - Servicios de terminado interior, dotación y remodelación

Fuente: (Consulta Código UNSPSC – ANCP Colombia Compra Eficiente, s. f.)
Fecha de consulta: 21/04/2026

- **Servicios incluidos en el sector**

El presente apartado tiene como objetivo caracterizar los bienes y servicios que integran el mercado relacionado con la ejecución de 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, identificando las principales líneas de servicio y especialidades técnicas requeridas para garantizar la adecuada conservación, funcionalidad y operación de la infraestructura institucional.

El sector de mantenimiento de infraestructura física se encuentra conformado por un amplio mercado de empresas constructoras, firmas especializadas, contratistas de mantenimiento locativo y proveedores de servicios técnicos, los cuales ofrecen soluciones integrales orientadas a la conservación, recuperación, adecuación y mejoramiento de edificaciones institucionales, administrativas y de servicio público. Este mercado se caracteriza por la participación de proveedores con capacidades multidisciplinarias en áreas civiles, eléctricas, hidrosanitarias, estructurales y de acabados arquitectónicos, permitiendo atender de manera integral las necesidades de mantenimiento de inmuebles públicos.

En este contexto, el mercado incorpora servicios relacionados con mantenimiento y reparación de infraestructura, adecuaciones locativas, intervención de sistemas eléctricos e hidrosanitarios, reparación y conservación de elementos constructivos, instalación y mantenimiento de pisos, obras de albañilería y mampostería, mantenimiento de infraestructura física, servicios de terminado interior y remodelación, así como actividades complementarias de apoyo a la construcción requeridas para la correcta ejecución de las intervenciones.

De acuerdo con la clasificación UNSPSC aplicable al proceso contractual, los productos y servicios incluidos dentro del sector corresponden principalmente al Segmento 72 – Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento, particularmente a las familias relacionadas con servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones, así como servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado, dentro de las cuales se encuentran comprendidas actividades de apoyo para la construcción, mantenimiento y reparación de instalaciones, mantenimiento y reparación de infraestructura, servicios de construcción de plomería, sistemas eléctricos, albañilería y mampostería, instalación de pisos, reparación de concreto y servicios de terminado interior, dotación y remodelación.

La dinámica del mercado evidencia la existencia de una oferta amplia y competitiva de proveedores tanto a nivel nacional como distrital, integrada por grandes empresas constructoras y pequeñas y medianas empresas especializadas, las cuales cuentan con capacidad técnica, operativa y logística para ejecutar contratos de mantenimiento institucional bajo esquemas integrales o especializados, dependiendo del alcance y complejidad de las intervenciones requeridas.

En consecuencia, el sector económico asociado al objeto contractual presenta condiciones suficientes de oferta, especialización y capacidad técnica para atender las necesidades de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, garantizando la adecuada conservación de los inmuebles y la continuidad en la prestación de los servicios institucionales a la comunidad, en el marco del Proyecto de Inversión 2537 "FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA SUBA CONFIABLE".

- **Agentes que componen el sector**

El sector asociado a la ejecución de 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 se encuentra conformado por una diversidad de agentes económicos cuya actividad principal se enmarca en los códigos CIIU F4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil y F4390 – Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, así como en las clasificaciones UNSPSC relacionadas con mantenimiento y reparación de infraestructura, instalaciones, sistemas eléctricos, plomería, albañilería, acabados y remodelación.

En el ámbito distrital y nacional existe una oferta significativa de empresas constructoras, firmas de ingeniería, contratistas de obra civil, empresas de mantenimiento locativo y proveedores especializados en conservación y adecuación de infraestructura física institucional, los cuales cuentan con experiencia en la ejecución de contratos de mantenimiento de edificaciones públicas y privadas. De igual manera, participan pequeñas y medianas empresas especializadas en actividades específicas de mantenimiento, adecuaciones locativas y reparación de infraestructura.

Para el presente proceso, los potenciales oferentes podrán tener domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. o en otras regiones del país, siempre que acrediten capacidad técnica, administrativa, financiera y operativa suficiente para ejecutar las actividades requeridas en las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

Si bien el mercado presenta pluralidad de oferentes, no todas las empresas del sector cuentan con la capacidad integral requerida para atender procesos de mantenimiento institucional que demandan experiencia específica en infraestructura pública, capacidad de respuesta operativa, disponibilidad de personal técnico especializado y cumplimiento de estándares de calidad, seguridad y ejecución contractual en el marco de la contratación estatal.

En este contexto, los agentes idóneos corresponden a empresas y contratistas con experiencia acreditada en mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física, que cuenten con capacidad administrativa, financiera y técnica suficiente para desarrollar intervenciones de manera simultánea y garantizar la adecuada conservación y funcionamiento de las sedes institucionales.

En conclusión, el sector cuenta con pluralidad de agentes potencialmente habilitados para participar en el proceso de selección, existiendo una oferta amplia de proveedores especializados en mantenimiento y adecuación de infraestructura física institucional. La naturaleza técnica del objeto contractual y las condiciones propias de la contratación pública delimitan la participación a oferentes con experiencia específica y capacidad operativa suficiente para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales, en observancia de los principios de selección objetiva, pluralidad de oferentes y libre concurrencia.

- **Análisis financiero y organizacional de los potenciales oferentes**

Con el propósito de verificar la capacidad del mercado para atender las necesidades del presente proceso contractual, la Entidad realizó un análisis financiero y organizacional de los potenciales oferentes que históricamente participan en procesos de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física institucional, tomando como referencia la información

financiera disponible en el Registro Único de Proponentes (RUP), los procesos de contratación consultados en SECOP II, la información del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), así como los antecedentes contractuales de entidades públicas que desarrollan procesos de naturaleza similar.

La muestra analizada corresponde a empresas que ejecutan actividades relacionadas con mantenimiento locativo, adecuaciones de infraestructura institucional, obras civiles menores y mantenimiento integral de edificaciones, las cuales han participado en procesos adelantados por entidades del orden nacional y territorial bajo modalidades de selección abreviada, licitación pública y demás mecanismos previstos en la contratación estatal.

El análisis evidencia que el mercado se encuentra conformado por empresas de diferentes tamaños, incluyendo grandes empresas constructoras, medianas empresas especializadas y MiPymes dedicadas al mantenimiento de infraestructura, circunstancia que favorece la pluralidad de oferentes y el desarrollo de procesos competitivos. De igual forma, se observa que dichas empresas cuentan con capacidad administrativa, técnica y financiera suficiente para atender contratos ejecutados bajo la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable.

Desde la perspectiva financiera, se identificó que los potenciales oferentes presentan estructuras patrimoniales y de liquidez acordes con la naturaleza de este tipo de contratos, manteniendo capacidad para asumir la adquisición de materiales, vinculación de personal especializado, costos logísticos y demás obligaciones necesarias para garantizar la ejecución de las actividades durante la vigencia contractual. Así mismo, el comportamiento observado evidencia niveles de endeudamiento compatibles con el desarrollo de contratos de infraestructura de cuantía similar y adecuados niveles de solvencia para respaldar las obligaciones derivadas del proceso.

En cuanto a la capacidad organizacional, el análisis permite establecer que las empresas que participan regularmente en este mercado cuentan con estructuras administrativas consolidadas, experiencia en la coordinación simultánea de diferentes frentes de trabajo, disponibilidad de profesionales especializados, sistemas de gestión de calidad, implementación de Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), procedimientos de gestión ambiental y capacidad logística para atender requerimientos en diferentes sedes institucionales.

Debe resaltarse que la modalidad de ejecución prevista para el presente proceso precios unitarios fijos y monto agotable exige que el contratista disponga de capacidad financiera suficiente para atender oportunamente la adquisición de materiales, la contratación de personal, el alquiler de equipos y los demás costos asociados a la ejecución, considerando que los pagos se efectuarán conforme al avance real de las actividades ejecutadas y recibidas a satisfacción por la Entidad. En consecuencia, la estabilidad financiera y organizacional de los futuros proponentes constituye un elemento determinante para garantizar la adecuada ejecución contractual.

Con fundamento en el análisis realizado, la Entidad considera que el mercado presenta condiciones adecuadas de solvencia financiera, capacidad organizacional y experiencia especializada, permitiendo concluir que los requisitos habilitantes financieros y organizacionales definidos para el presente proceso resultan proporcionales al objeto contractual, al presupuesto oficial, al plazo de ejecución, a la modalidad de contratación y a los riesgos asociados al contrato, sin constituir barreras injustificadas para la participación de potenciales oferentes.

- **Análisis del comportamiento del mercado privado**

Con el propósito de complementar el análisis integral del mercado, la Entidad examinó las prácticas comerciales observadas en el sector privado relacionadas con la contratación de servicios de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de edificaciones institucionales, corporativas, comerciales e industriales, considerando que estos actores constituyen un referente importante para comprender el comportamiento general del mercado y la capacidad instalada de los potenciales proveedores.

Se identificó que empresas privadas pertenecientes a los sectores financiero, educativo, industrial, comercial, empresarial, propiedad horizontal, centros comerciales, clínicas, universidades y grandes superficies contratan de manera permanente servicios especializados para el mantenimiento integral de su infraestructura física, buscando garantizar la continuidad operativa de sus instalaciones, preservar el valor de sus activos y reducir el riesgo de fallas en los sistemas constructivos, eléctricos, hidráulicos, sanitarios y de acabados arquitectónicos.

En este mercado predominan contratos de mantenimiento integral bajo esquemas de ejecución por demanda, órdenes de servicio, bolsas de recursos o precios unitarios, modalidades que permiten atender requerimientos variables durante la vigencia contractual sin necesidad de definir previamente la totalidad de las cantidades de obra. Estas modalidades presentan características similares a las adoptadas por las entidades públicas cuando la necesidad depende del comportamiento operativo de la infraestructura y de las intervenciones que se requieran durante la ejecución del contrato.

De igual manera, se observó que los contratantes privados privilegian la selección de empresas con capacidad para prestar servicios integrales, disponibilidad permanente de personal técnico especializado, tiempos de respuesta oportunos, experiencia certificada, cumplimiento de estándares de calidad, implementación de Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, cumplimiento de obligaciones ambientales y capacidad logística para atender múltiples frentes de trabajo de manera simultánea.

En cuanto a la estructura comercial del sector, se evidencia que las empresas especializadas cuentan con redes de proveedores consolidadas para el suministro de materiales, equipos y servicios complementarios, así como con esquemas de subcontratación técnica para actividades específicas, tales como instalaciones eléctricas, impermeabilizaciones, carpintería metálica, redes hidrosanitarias, mantenimiento de cubiertas, acabados arquitectónicos y demás especialidades propias del mantenimiento institucional. Esta capacidad instalada favorece la atención de contratos de diversa complejidad tanto en el sector público como en el privado.

Así mismo, las condiciones de pago observadas en el mercado privado generalmente corresponden a esquemas de pagos periódicos contra avance de actividades ejecutadas, certificaciones de cumplimiento o actas de recibo parcial, práctica que guarda correspondencia con los mecanismos adoptados en la contratación pública para este tipo de servicios y que contribuye a mantener un equilibrio entre el flujo financiero del contratista y los mecanismos de control del contratante.

El análisis realizado permite concluir que el mercado privado presenta condiciones de competencia, capacidad técnica, disponibilidad de proveedores y prácticas comerciales compatibles con las necesidades del presente proceso contractual, evidenciándose que las

empresas que participan en este sector desarrollan simultáneamente contratos con entidades públicas y clientes privados, circunstancia que fortalece la capacidad de respuesta del mercado frente al objeto contractual y confirma la existencia de una oferta suficiente para garantizar la pluralidad de oferentes y la selección objetiva del futuro contratista.

- **Gremios y asociaciones que participan en el sector**

El presente apartado desarrolla el análisis de los gremios y asociaciones que integran el sector económico relacionado con la ejecución de 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. El análisis de estos actores permite identificar referentes técnicos y organizacionales del sector de la construcción, mantenimiento de infraestructura y obras civiles, así como reconocer prácticas y estándares aplicables a la ejecución de contratos relacionados con infraestructura pública e institucional.

En el marco del sector en el que se llevará a cabo el Proceso de Contratación, las asociaciones y/o agremiaciones relacionadas son las siguientes:

Tabla 4: Asociaciones y/o agremiaciones del Sector

ASOCIACIÓN Y/O GREMIO	DESCRIPCIÓN
Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL	Gremio nacional que agrupa empresas y actores vinculados al sector de la construcción en Colombia. Promueve el fortalecimiento técnico, económico y empresarial del sector edificador y participa en el desarrollo de estándares y buenas prácticas para obras civiles, mantenimiento y adecuación de infraestructura.
Sociedad Colombiana de Ingenieros – SCI	Organización gremial y técnica que reúne profesionales y empresas del sector de ingeniería en Colombia. Promueve el desarrollo de la ingeniería, la calidad técnica de los proyectos y la aplicación de buenas prácticas en obras de infraestructura y mantenimiento.
Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores – ACIC	Gremio que agrupa ingenieros y empresas constructoras dedicadas al desarrollo de obras civiles, mantenimiento y construcción de infraestructura. Fomenta la actualización técnica y el fortalecimiento del sector constructor.
Federación Colombiana de Municipios	Entidad que representa los intereses de los municipios del país y promueve el fortalecimiento de la gestión territorial, incluyendo proyectos de infraestructura, mantenimiento de bienes públicos y mejoramiento de equipamientos institucionales.
Colegio Colombiano de Ingenieros Civiles – CCI	Organización profesional orientada al fortalecimiento técnico y ético de la ingeniería civil en Colombia, promoviendo estándares relacionados con construcción, mantenimiento y conservación de infraestructura física.
Consejo Colombiano de Seguridad – CCS	Organización que promueve estándares de seguridad industrial, salud en el trabajo y gestión del riesgo aplicables a actividades de construcción, mantenimiento y ejecución de obras civiles.

Fuente: Consulta de páginas oficiales de los gremios y asociaciones del sector construcción e infraestructura.
Fecha de consulta: 07/05/2026

Variables económicas

El presente acápite identifica y analiza las variables económicas que tienen incidencia directa en el mercado objeto del presente Proceso de Contratación. El propósito de este análisis es determinar los factores macroeconómicos, microeconómicos y sectoriales que pueden afectar la ejecución y el equilibrio económico del contrato resultante. Mediante el estudio de estas variables, la Entidad busca anticipar riesgos financieros, económicos y normativos con la finalidad de establecer mecanismos que garanticen la sostenibilidad de la oferta y la transparencia en la inversión de los recursos públicos durante toda la vigencia contractual.

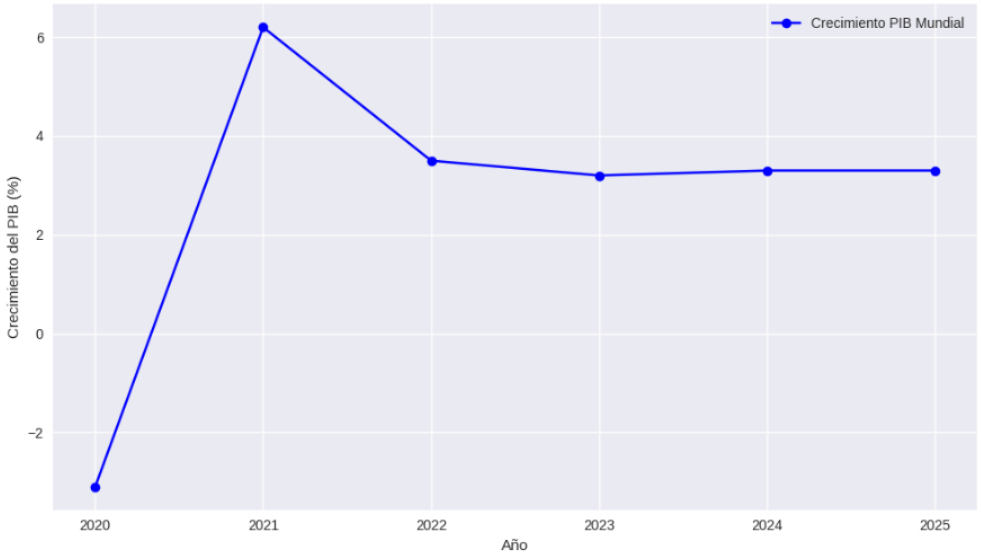
a. **Economía Mundial**

- **Producto Interno Bruto [1](PIB) mundial**

El PIB mundial ha mostrado resiliencia tras la pandemia, con un crecimiento cercano al 3,3% en 2024 y 2025. Para el corto y mediano plazo, las proyecciones del FMI (2026) apuntan a un crecimiento estable de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, mientras que la UNCTAD (2026) advierte una posible desaceleración hacia 2,7% en 2026.

En el pasado cercano, la economía global ha transitado un proceso de ajuste moderado. Tras la fuerte contracción de -3,1% en 2020 por la pandemia, el PIB mundial repuntó con fuerza en 2021 (6,2%), pero desde entonces se ha estabilizado en tasas más moderadas: 3,5% en 2022, 3,2% en 2023 y 3,3% en 2024–2025. Este desempeño refleja tanto la recuperación del comercio y la inversión como la persistencia de tensiones regulatorias y comerciales. En términos generales, el crecimiento reciente ha sido resiliente, aunque inferior al promedio histórico previo a la crisis sanitaria, lo que evidencia un entorno de incertidumbre y ajustes estructurales.

Grafica 1: Evolución del PIB mundial 2020-2025

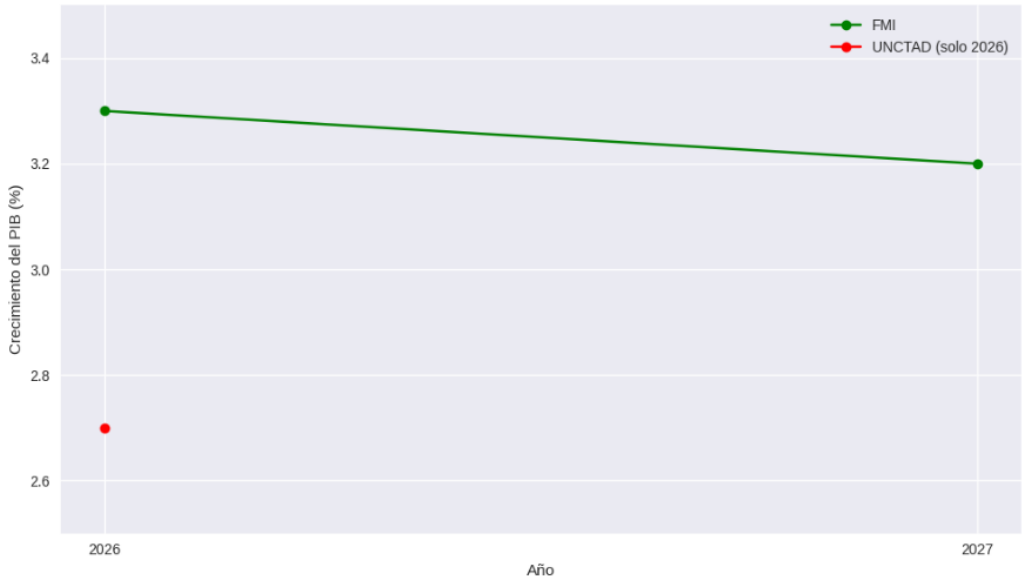


Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026)

[1] El PIB mide la producción total de bienes y servicios finales de un país en un período de tiempo, expresada en términos monetarios (Banco de la República, 2025a).

De cara al corto y mediano plazo, las perspectivas muestran un escenario de crecimiento moderado pero divergente según las fuentes. El FMI (2026) proyecta un crecimiento de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, destacando el impulso de la inversión tecnológica y la moderación de la inflación. En contraste, la UNCTAD (2026) prevé una desaceleración hacia 2,7% en 2026, advirtiendo que las tensiones comerciales, las presiones fiscales y los obstáculos estructurales podrían encasillar al mundo en una senda de bajo crecimiento si no se refuerza la coordinación de políticas. En síntesis, el PIB mundial se mantendrá estable en el corto plazo, pero vulnerable a shocks externos y a la falta de reformas estructurales.

Grafica 2: Proyecciones del PIB mundial 2026 -2027



Fuente: Elaboración propia con cifras de (FMI, 2026) (UNTAD, 2026)

El comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) mundial constituye un indicador relevante para el sector de la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura, en la medida en que las variaciones en la actividad económica global inciden directamente sobre los costos de materiales, insumos, equipos, transporte y servicios asociados a la ejecución de obras civiles y actividades de mantenimiento institucional.

En los últimos años, la economía mundial ha presentado procesos de desaceleración moderada derivados de factores como la inflación global, el incremento en los costos logísticos, las fluctuaciones en las cadenas de suministro y la volatilidad en los precios de materias primas utilizadas en el sector construcción, tales como acero, cemento, cobre, aluminio y derivados industriales. Estas condiciones pueden generar variaciones en los costos de ejecución de contratos relacionados con mantenimiento de infraestructura física.

Para el sector asociado al presente Proceso de Contratación, dichas dinámicas pueden impactar principalmente los precios de materiales de construcción, equipos especializados, sistemas eléctricos, elementos hidrosanitarios y demás insumos requeridos para el mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia

de la Alcaldía Local de Suba.

No obstante, el mercado nacional cuenta actualmente con una oferta amplia de proveedores, contratistas y distribuidores de bienes y servicios asociados al sector construcción y mantenimiento institucional, lo que contribuye a mantener condiciones de competencia y disponibilidad de insumos para la ejecución contractual.

En este contexto, resulta importante que el Proceso de Contratación se estructure bajo criterios técnicos y financieros que permitan mitigar posibles riesgos asociados a variaciones económicas del mercado, mediante la adecuada estimación del presupuesto oficial, análisis actualizado de precios del sector, definición clara del alcance técnico y establecimiento de mecanismos de seguimiento y control contractual que permitan garantizar la correcta ejecución de las actividades requeridas.

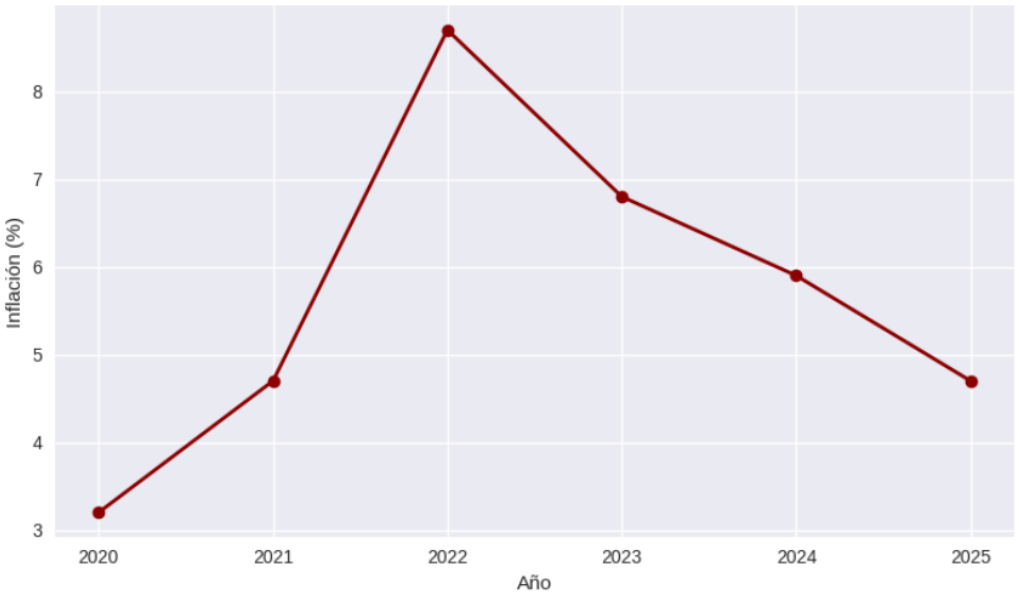
En conclusión, aunque el comportamiento del PIB mundial y las dinámicas económicas internacionales pueden generar efectos indirectos sobre el sector de mantenimiento de infraestructura física, actualmente existen condiciones de mercado suficientes para garantizar la ejecución del proceso contractual, siempre que la Entidad adopte medidas de planeación y estructuración acordes con las condiciones económicas y técnicas del sector.

- **Inflación[2] mundial**

En el pasado cercano, la inflación mundial ha atravesado un ciclo de fuerte presión seguido de moderación. Tras mantenerse relativamente baja en 2020 (3,2%), el repunte de la demanda y los problemas en las cadenas de suministro elevaron la inflación a 4,7% en 2021. El máximo histórico se alcanzó en 2022 (8,7%), impulsado por la crisis energética y la guerra en Ucrania. Desde entonces, las políticas monetarias restrictivas y la estabilización de los precios energéticos han permitido una corrección gradual: 6,8% en 2023, 5,9% en 2024 y 4,7% en 2025 (FMI, 2026; Banco Mundial, 2026). Este comportamiento refleja tanto la vulnerabilidad de la economía global a shocks externos como la capacidad de ajuste de los mercados.

Grafica 3: Evolución de la inflación mundial 2020-2025

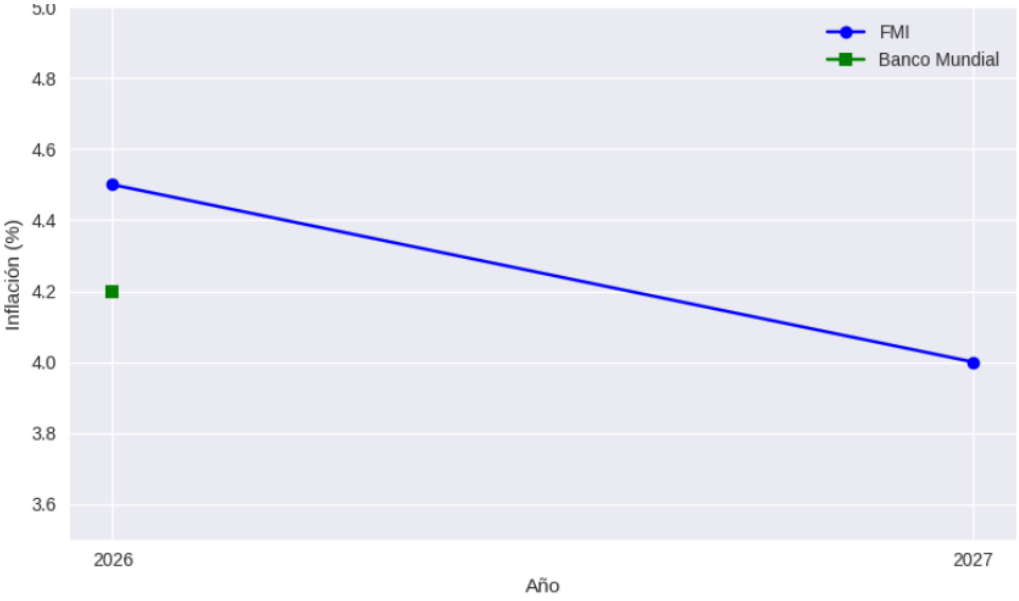
[2] La inflación es el aumento generalizado y sostenido de los precios en una economía (Banco de la República, 2025b).



Fuente: Elaboración propia con cifras de (FMI, 2026)

De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones sugieren que la inflación seguirá moderándose, aunque permanecerá por encima de los niveles prepandemia. El FMI (2026) estima 4,5% en 2026 y 4,0% en 2027, mientras que el Banco Mundial (2026) prevé 4,2% en 2026. La OECD (2026) advierte que tensiones geopolíticas en Medio Oriente podrían provocar repuntes en los precios de energía y fertilizantes, elevando nuevamente la inflación global. En síntesis, el escenario apunta a una inflación controlada pero vulnerable a shocks externos, lo que obliga a mantener políticas monetarias prudentes y coordinación internacional (FMI, 2026; OECD, 2026).

Grafica 4: Proyecciones de la inflación mundial 2026-2027



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026) (Banco Mundial, 2026)

La inflación mundial constituye un factor económico relevante para el sector de la construcción,

mantenimiento y adecuación de infraestructura, debido a que influye directamente en el incremento de los costos de materiales, equipos, transporte, combustibles, mano de obra e insumos requeridos para la ejecución de obras y actividades de mantenimiento institucional.

En los últimos años, la economía global ha presentado presiones inflacionarias asociadas al aumento de los costos logísticos, la volatilidad en los precios internacionales de materias primas y las afectaciones en las cadenas de suministro, impactando particularmente al sector construcción, el cual depende de bienes industriales y materiales sujetos a variaciones constantes de mercado.

Para el presente Proceso de Contratación, la inflación mundial puede generar efectos indirectos sobre los costos asociados al mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, especialmente en lo relacionado con materiales de construcción, elementos eléctricos, hidrosanitarios, acabados y demás insumos requeridos para la ejecución de las actividades contractuales.

No obstante, el mercado nacional cuenta con pluralidad de oferentes y disponibilidad de proveedores especializados, lo que contribuye a mantener condiciones de competencia y oferta suficiente dentro del sector de mantenimiento de infraestructura institucional.

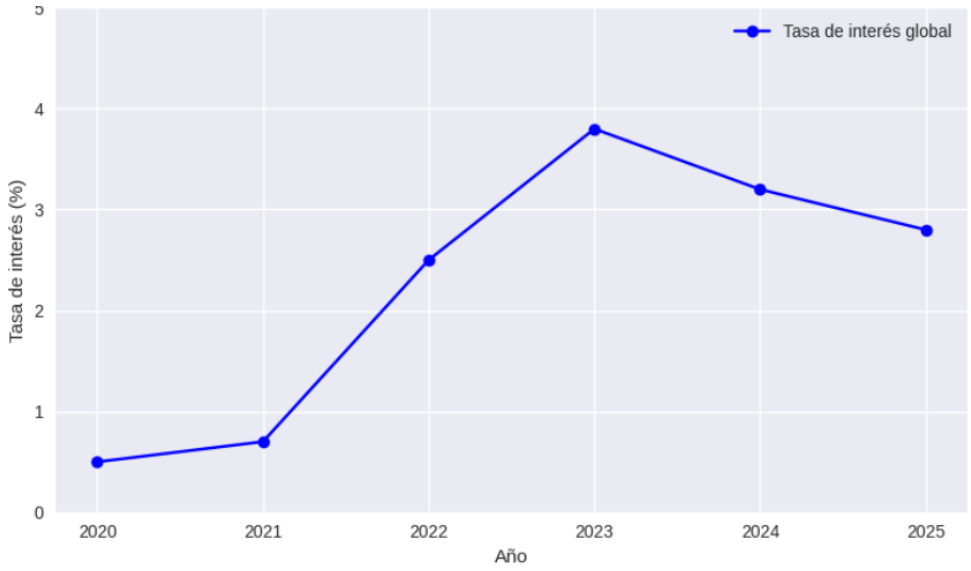
En conclusión, si bien la inflación mundial puede impactar de manera indirecta el comportamiento económico del sector construcción y mantenimiento de infraestructura, actualmente existen condiciones de mercado que permiten desarrollar el Proceso de Contratación en condiciones de competencia y disponibilidad de oferta, siempre que la Entidad adelante una adecuada planeación técnica, financiera y contractual.

- **Política Monetaria**[3]

En el pasado cercano (2020 – 2025), la política monetaria mundial ha transitado desde un entorno altamente expansivo durante la pandemia hacia un ciclo de endurecimiento agresivo en 2022 y 2023. En este periodo, las tasas de interés globales se elevaron desde niveles cercanos a cero hasta un pico de 3.8% en 2023, reflejando la prioridad de los bancos centrales por estabilizar los precios (FMI, 2026; Banco Mundial, 2026). Esta transición respondió al aumento de la inflación global, obligando a los bancos centrales a elevar las tasas de interés para contener las presiones inflacionarias. Entre 2024-2025 se observó una moderación en las tasas (3,2% en 2024 y 2,8% en 2025), en línea con la caída de la inflación y la estabilización de los mercados financieros.

Grafica 5: Evolución de las tasas de interés globales 2020-2025

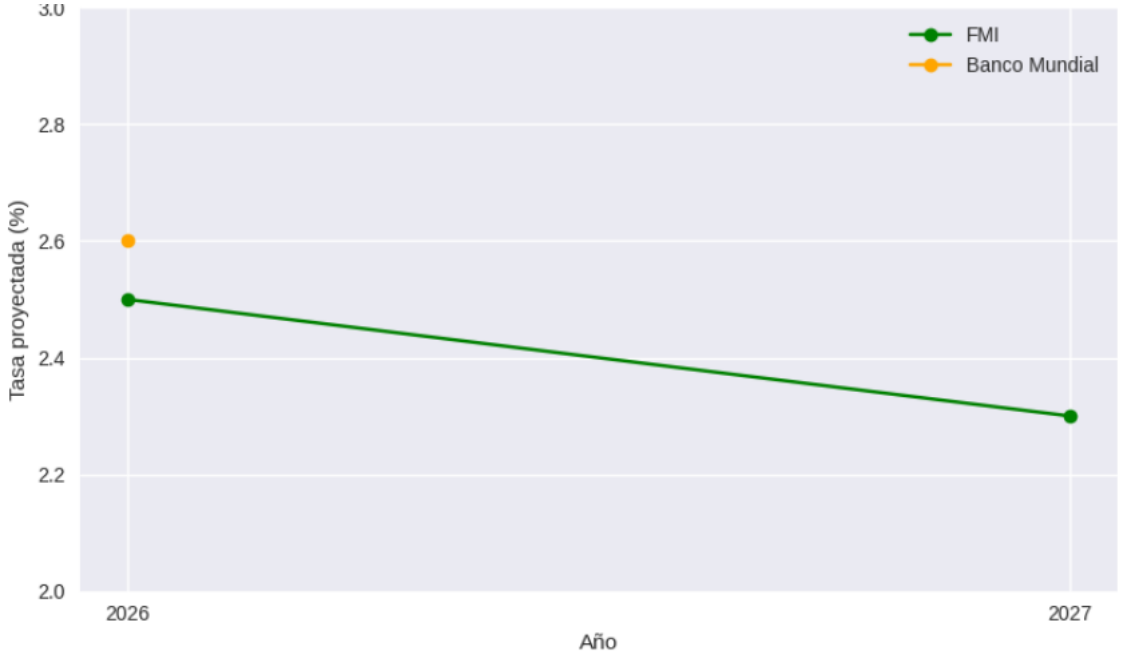
[3] La política monetaria es el conjunto de medidas mediante las cuales el banco central busca mantener la inflación baja y estable a través de instrumentos cómo la oferta monetaria y los tipos de interés (Banco de la República, 2025c).



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026)

De cara al corto y mediano plazo, se espera una moderación gradual de las tasas de interés, con proyecciones del FMI (2026) y el Banco Mundial (2026) que apuntan a niveles cercanos al 2.5%-2.6% hacia 2026-2027. No obstante, instituciones como el Banco Central de Chile advierten que tensiones geopolíticas podrían retrasar la flexibilización monetaria en algunas economías (Banco Central de Chile, 2026).

Grafica 6: Proyecciones de las tasas de interés globales 2026-2027



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026) (Banco Mundial, 2026)

La política monetaria mundial constituye un factor económico que puede influir indirectamente

en el sector de la construcción y mantenimiento de infraestructura, debido a que las decisiones adoptadas por los bancos centrales respecto a tasas de interés, control de inflación y liquidez del mercado impactan el comportamiento de la inversión, el acceso al crédito, los costos financieros y el valor de insumos asociados a la actividad constructiva.

En los últimos años, diversos países han implementado políticas monetarias orientadas al control de la inflación mediante incrementos en las tasas de interés, situación que ha generado efectos sobre los costos de financiamiento empresarial, la dinámica del sector constructor y el comportamiento de los precios de bienes y servicios relacionados con infraestructura y mantenimiento.

Para el presente Proceso de Contratación, estas dinámicas pueden generar impactos indirectos sobre el sector asociado al mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, particularmente en aspectos relacionados con costos operativos, adquisición de materiales, acceso a capital de trabajo y condiciones financieras de los contratistas y proveedores del sector.

No obstante, el mercado nacional mantiene una oferta amplia de empresas constructoras, contratistas y proveedores especializados en mantenimiento institucional, lo que permite preservar condiciones de competencia y disponibilidad de oferta para la ejecución del objeto contractual.

En este contexto, resulta importante que la Entidad estructure el Proceso de Contratación con criterios financieros y presupuestales ajustados a las condiciones actuales del mercado, mediante la realización de análisis de precios actualizados, adecuada planeación presupuestal y definición clara de las obligaciones contractuales, permitiendo mitigar riesgos asociados a variaciones económicas y financieras que puedan afectar la ejecución del contrato.

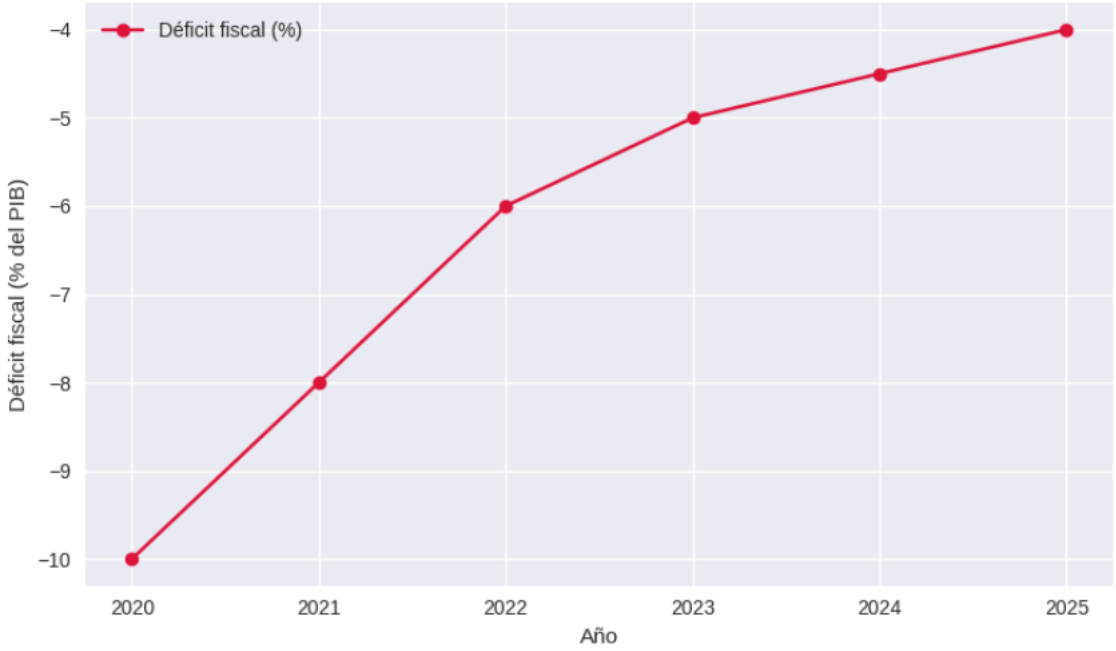
En conclusión, aunque la política monetaria mundial puede generar efectos indirectos sobre el comportamiento económico del sector construcción y mantenimiento de infraestructura, actualmente existen condiciones de mercado suficientes para garantizar la ejecución del proceso contractual, siempre que la Entidad adelante una adecuada estructuración técnica, financiera y presupuestal del proceso de selección.

- **Política Fiscal**[4]

En el pasado cercano, la política fiscal mundial se caracterizó por un ciclo de expansión extraordinaria durante la pandemia. En 2020, los déficits fiscales globales superaron el 10% del PIB, impulsados por paquetes de estímulo masivos para sostener la actividad económica y los sistemas de salud. A partir de 2021, comenzó una reducción gradual: -8% en 2021, -6% en 2022, -5% en 2023, -4,5% en 2024 y -4% en 2025. Este comportamiento refleja la transición desde una política fiscal expansiva hacia una consolidación moderada, buscando equilibrar sostenibilidad con apoyo al crecimiento (FMI, 2026; Banco Mundial, 2026).

[4] La política fiscal es el conjunto de decisiones que toma el Estado sobre ingresos (impuestos) y gastos públicos, con el fin de influir en la economía, promover la estabilidad y el crecimiento (Banco de la República, 2023a).

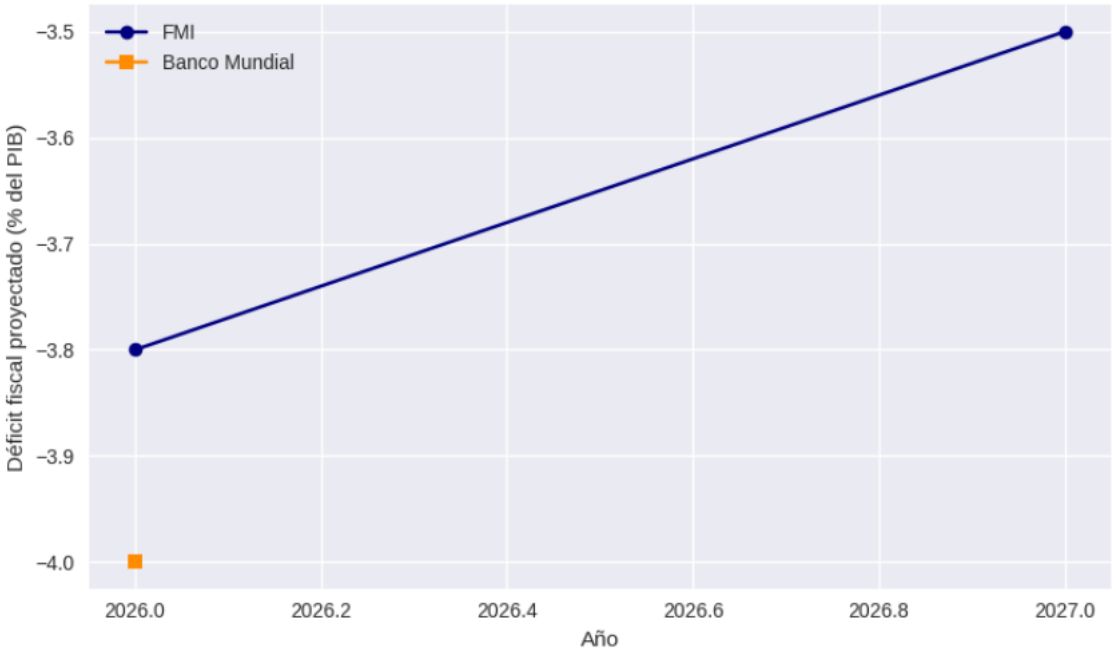
Grafica 7: Evolución del déficit fiscal global 2020-2025



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026)

De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones apuntan a déficits más moderados. El FMI estima -3,8% en 2026 y -3,5% en 2027, mientras que el Banco Mundial prevé -4,0% en 2026, subrayando la importancia de reglas fiscales bien diseñadas para mejorar la inversión privada y la resiliencia macroeconómica. Sin embargo, persisten riesgos: tensiones geopolíticas, presiones de gasto social (pensiones, salud) y costos de transición energética podrían retrasar la consolidación fiscal. En síntesis, la política fiscal mundial se encamina hacia una fase de moderación y sostenibilidad, aunque vulnerable a shocks externos y a la falta de reformas estructurales (IMF, 2026; World Bank, 2026).

Grafica 8: Proyecciones de déficit fiscal mundial 2026-2027



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026) (Banco Mundial, 2026)

La política fiscal mundial constituye un factor económico que puede influir indirectamente en el sector de la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura, en la medida en que las decisiones relacionadas con gasto público, inversión estatal, déficit fiscal y carga tributaria impactan el comportamiento de los mercados, los costos de operación y la dinámica de los sectores asociados a obras civiles e infraestructura.

En el contexto internacional y nacional, las políticas fiscales adoptadas por los gobiernos han estado orientadas al control del gasto, fortalecimiento de la inversión pública y sostenibilidad financiera, generando efectos sobre la ejecución de proyectos de infraestructura, disponibilidad de recursos para inversión y comportamiento general del sector construcción.

Para el presente Proceso de Contratación, estas dinámicas pueden incidir indirectamente en aspectos relacionados con el costo de materiales, servicios, transporte, cargas tributarias y condiciones financieras de los contratistas y proveedores que participan en actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

No obstante, el sector de mantenimiento de infraestructura institucional cuenta con una oferta amplia de proveedores y empresas especializadas, lo cual permite mantener condiciones de competencia y disponibilidad de bienes y servicios requeridos para la ejecución contractual.

En este contexto, la Entidad debe estructurar el Proceso de Contratación con base en una adecuada planeación presupuestal, análisis actualizado de precios del mercado y definición clara del alcance técnico y financiero del contrato, permitiendo mitigar riesgos asociados a posibles variaciones económicas o fiscales que puedan afectar la ejecución del proyecto.

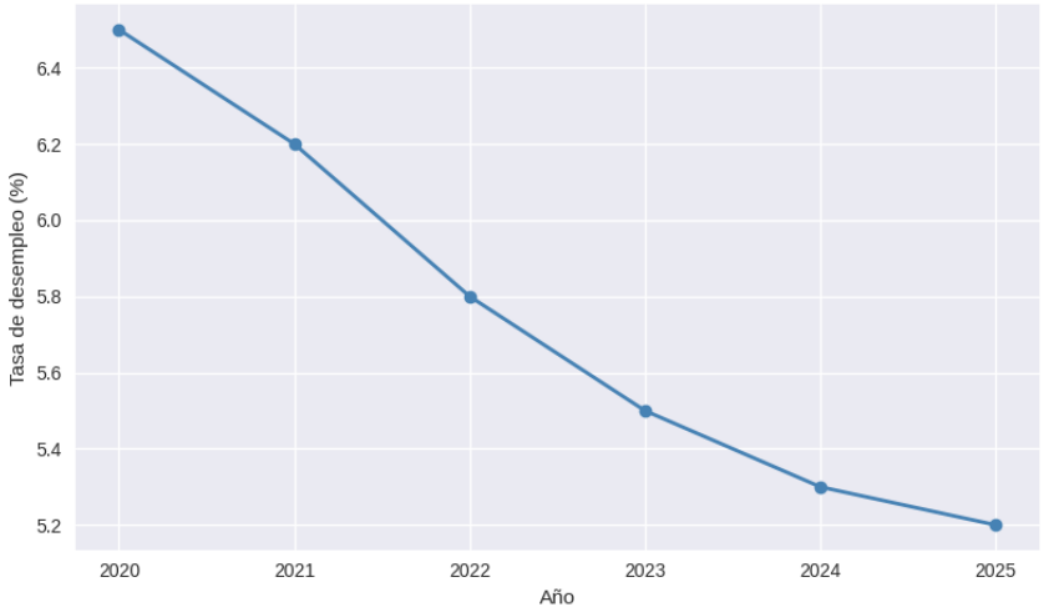
En conclusión, aunque la política fiscal mundial y nacional puede generar impactos indirectos sobre el sector construcción y mantenimiento de infraestructura, actualmente existen

condiciones de mercado que permiten adelantar el proceso contractual en condiciones de competencia y suficiencia de oferta, siempre que la Entidad implemente mecanismos adecuados de planeación, seguimiento financiero y control contractual.

- **Mercado Laboral** [5]

En el pasado cercano, el mercado laboral mundial se vio fuertemente afectado por la pandemia, con un desempleo que alcanzó 6,5% en 2020. A medida que las economías reabrieron y se implementaron estímulos fiscales, la tasa descendió a 6,2% en 2021 y 5,8% en 2022, aunque con recuperación desigual entre regiones. En 2023 se situó en 5,5%, mostrando resiliencia pese a tensiones inflacionarias, mientras que en 2024 y 2025 se consolidó la tendencia de mejora con 5,3% y 5,2% respectivamente. Este comportamiento refleja una recuperación gradual del empleo, aunque persisten desafíos estructurales como la informalidad, las brechas de género y la calidad del trabajo (ILO, 2026; FMI, 2026).

Grafica 9: Evolución de la tasa de desempleo global 2020-2025

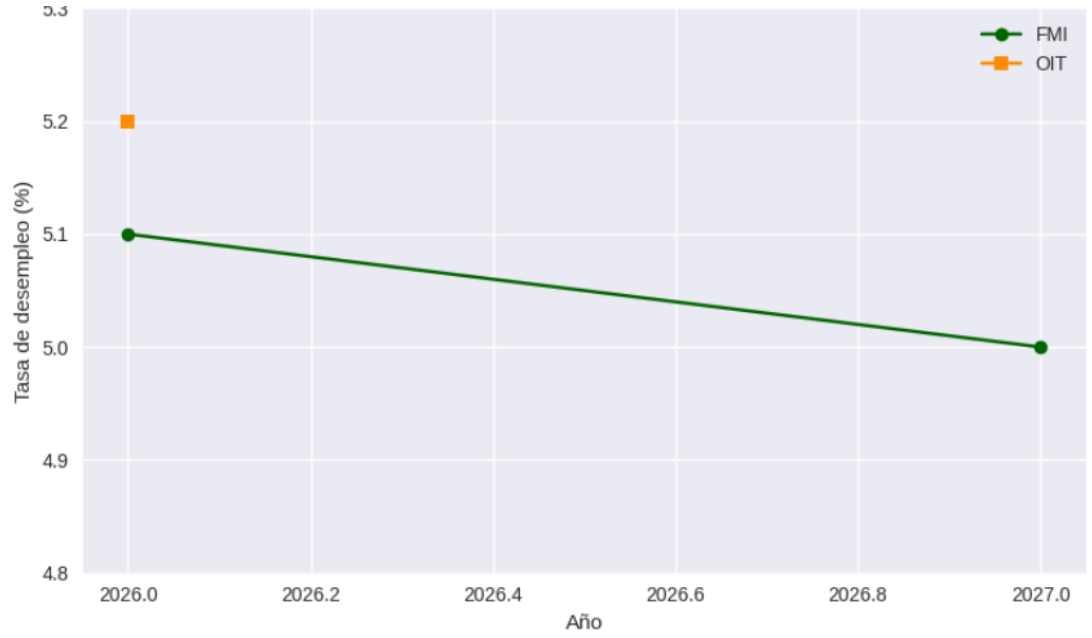


Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026)

De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones apuntan a estabilidad en torno al 5%. El FMI estima 5,1% en 2026 y 5,0% en 2027, mientras que la OIT proyecta 5,2% en 2026, advirtiendo que la automatización y la informalidad podrían limitar mejoras en la calidad del empleo. Además, consultoras como Deloitte señalan que la transformación digital y la reorganización del trabajo exigirán nuevas competencias, lo que podría generar tensiones en la fuerza laboral. En síntesis, el mercado laboral mundial se mantendrá estable en términos de desempleo, pero vulnerable a riesgos estructurales, lo que obliga a políticas que fomenten la formalización, capacitación digital y reducción de desigualdades (ILO, 2026; World Bank, 2026).

[5] El mercado laboral es el espacio económico en el que se encuentran la oferta de trabajo (personas que buscan empleo) y la demanda de trabajo (empleadores que ofrecen puestos), donde se negocian condiciones como salarios, horarios y beneficios. Se mide a través de indicadores como la tasa de ocupación y desempleo (DANE, 2023).

Grafica 10: Proyecciones de tasa de desempleo global 2026-2027



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de (FMI, 2026) (ILO, 2026)

En los últimos años, el mercado laboral ha presentado variaciones derivadas de factores económicos globales, incrementos salariales, ajustes normativos y cambios en la demanda de personal técnico especializado, especialmente en sectores asociados a la construcción, mantenimiento, ingeniería y actividades operativas. Estas condiciones pueden generar impactos en los costos de ejecución, disponibilidad de personal y tiempos de desarrollo de proyectos de infraestructura.

Para el presente Proceso de Contratación, el comportamiento del mercado laboral puede influir en la disponibilidad de personal técnico, operativo y profesional requerido para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, así como en los costos asociados a mano de obra especializada y cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social.

No obstante, el mercado nacional cuenta actualmente con una oferta amplia de empresas contratistas y personal técnico vinculado al sector construcción y mantenimiento institucional, permitiendo mantener condiciones adecuadas de disponibilidad de recurso humano para la ejecución del objeto contractual.

En este contexto, la Entidad considera las condiciones actuales del mercado laboral, mediante una adecuada estimación de costos de personal, definición proporcional de perfiles técnicos y exigencia de capacidad operativa suficiente por parte de los oferentes, con el fin de mitigar riesgos asociados a disponibilidad de mano de obra, retrasos en ejecución o incrementos en costos laborales.

En conclusión, aunque las dinámicas del mercado laboral mundial y nacional pueden generar efectos indirectos sobre el sector de mantenimiento de infraestructura física, actualmente existen

condiciones suficientes de oferta de talento humano y capacidad operativa dentro del sector construcción, permitiendo adelantar el proceso contractual bajo condiciones de competencia y disponibilidad de recurso técnico especializado.

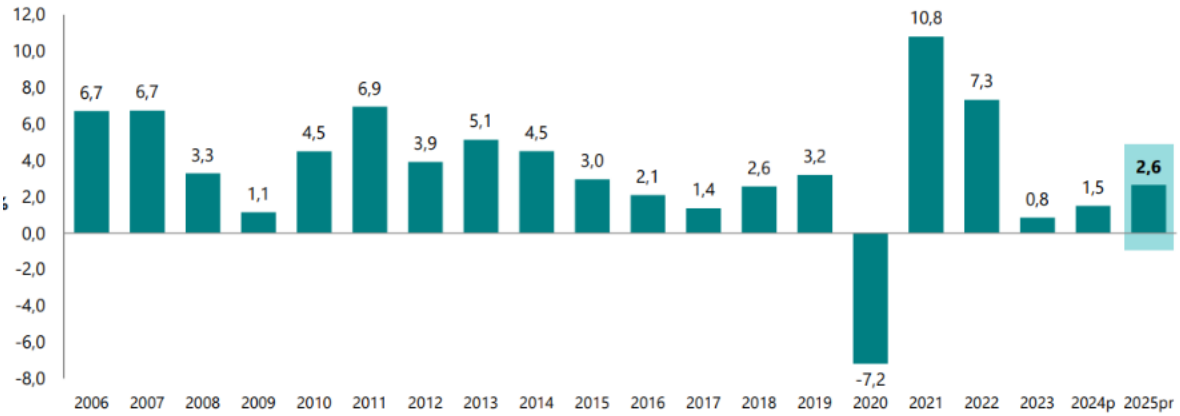
b. **Economía Nacional**

Variables Macroeconómicas

- **Producto Interno Bruto (PIB)**[6]

En el pasado cercano, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia ha mostrado una alta volatilidad. En 2020, la economía se contrajo un -7.2% debido al impacto de la pandemia de COVID-19. Sin embargo, en 2021 se registró una recuperación significativa con un crecimiento del 10.8%, seguido por un crecimiento del 7.3% en 2022. En 2023, la economía se desacelero al 0.8% debido a factores internos y externos, incluyendo la inflación global y la incertidumbre económica. Para 2024 y 2025, la economía inició un periodo de crecimiento leve del 1.5% y 2.6% respectivamente (DANE, 2024; FMI, 2026).

Grafica 11: Evolución del PIB - Tasa de crecimiento anual (%) en volumen 2006 - 2025



Fuente: (DANE, 2025) (p: Preliminar, pr: Proyectado)

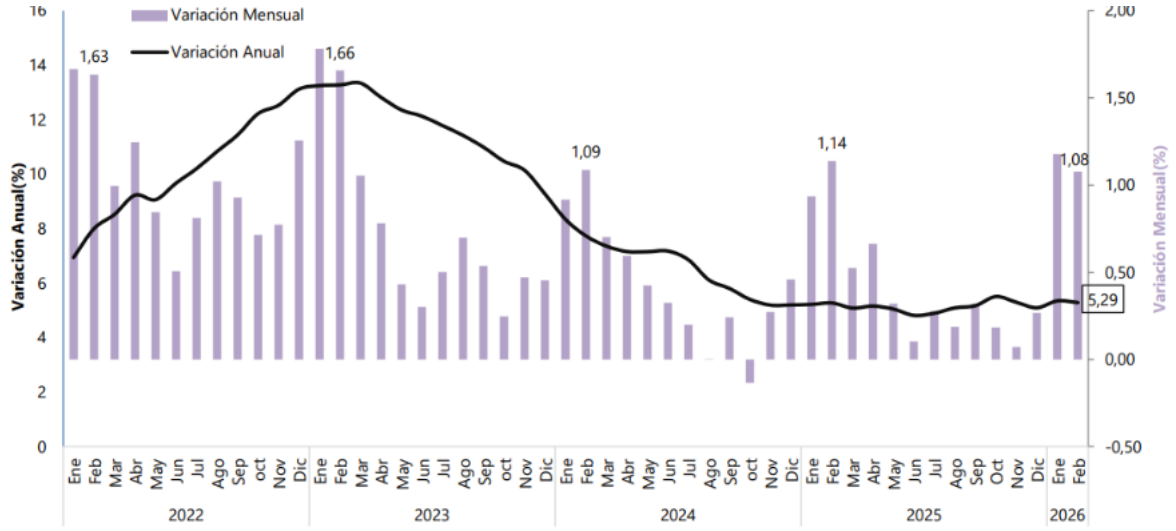
De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones del PIB de Colombia muestran una tendencia hacia la estabilidad. El Fondo Monetario Internacional (FMI, 2026) estima un crecimiento para Colombia del 3.0% en 2026 y del 3.1% en 2027, mientras que el Banco de la Republica proyecta un crecimiento más moderado del 2.8% para 2026. Estas cifras reflejan una expectativa de consolidación económica, aunque persisten riesgos asociados a la política fiscal, la inversión extranjera y el entorno internacional (FMI, 2026; Banco de la República, 2026).

- **Inflación**[7] **(Variación del IPC)**

[6] El PIB mide la producción total de bienes y servicios finales de un país en un período de tiempo, expresada en términos monetarios (Banco de la República, 2025a).
[7] La inflación es el aumento generalizado y sostenido de los precios en una economía (Banco de la República, 2025b).

En el pasado cercano, la inflación en Colombia ha mostrado un comportamiento altamente volátil. Tras mantenerse en niveles bajos durante 2020 (2,5%) debido a la caída de la demanda por la pandemia, la inflación comenzó a incrementarse en 2021 (3,5%) y alcanzo un pico histórico de 10,2% en 2023. Este aumento fue impulsado por el encarecimiento de los alimentos, la energía y la depreciación del peso colombiano. A partir de 2024, las políticas monetarias restrictivas del Banco de la Republica y la estabilización de los precios internacionales han permitido una moderación gradual, con tasas de 7,5% en 2024 y 5,8% en 2025 (Banco de la República, 2026; FMI, 2026). En los primeros meses del 2026, la tendencia se ha mantenido estable.

Grafica 12: Evolución del IPC - Tasa de variación mensual y anual (%) 2022 - 2026



Fuente: (DANE, 2026b)

De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones indican una tendencia hacia la estabilidad, aunque aún por encima de la meta oficial del 3%. El Fondo Monetario Internacional (FMI, 2026) estima una inflación para Colombia de 4,5% en 2026 y 4,0% en 2027, mientras que el Banco de la Republica proyecta 4,2% para 2026. Estas cifras reflejan una convergencia gradual hacia niveles más sostenibles, aunque persisten riesgos asociados a presiones salariales, volatilidad en los precios de alimentos y energía, y la incertidumbre política (FMI, 2026; Bancolombia, 2025).

La inflación en Colombia constituye uno de los principales factores económicos que inciden sobre el sector de la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura, debido a que afecta directamente el costo de materiales, equipos, transporte, combustibles, mano de obra y demás insumos requeridos para la ejecución de obras civiles y actividades de mantenimiento institucional.

De acuerdo con información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró para diciembre de 2025 una variación anual de 5,10%, reflejando un comportamiento inflacionario moderado, aunque

aún con impactos relevantes sobre sectores asociados a vivienda, servicios y construcción. [8]

Dentro de las divisiones de gasto analizadas por el DANE, se destacan variaciones relacionadas con "Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles", categoría directamente asociada al comportamiento de costos del sector de infraestructura y mantenimiento físico. Asimismo, el DANE identificó que componentes como arriendo efectivo y arriendo imputado presentaron una importante contribución a la variación anual del IPC, evidenciando presión inflacionaria sobre los costos asociados a infraestructura y operación de edificaciones. [9]

Para el presente Proceso de Contratación, estas dinámicas inflacionarias pueden generar efectos directos sobre los costos de materiales de construcción, elementos eléctricos, insumos hidrosanitarios, acabados, transporte y mano de obra requeridos para la ejecución de las 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.

No obstante, el mercado nacional presenta actualmente una oferta amplia de proveedores y contratistas especializados en mantenimiento institucional e infraestructura física, lo que permite mantener condiciones de competencia y disponibilidad de bienes y servicios requeridos para la ejecución contractual.

En este contexto, la Entidad estructura el presente Proceso de Contratación con base en análisis actualizados de precios del mercado, estudios de costos acordes con las condiciones económicas vigentes y adecuada estimación del presupuesto oficial, permitiendo mitigar riesgos asociados a variaciones inflacionarias que puedan impactar la ejecución del contrato. De igual manera, resulta pertinente definir condiciones técnicas claras, mecanismos adecuados de seguimiento financiero y una planeación contractual que permita garantizar la estabilidad económica del proceso durante su ejecución.

En conclusión, aunque el comportamiento de la inflación en Colombia genera impactos directos sobre el sector construcción y mantenimiento de infraestructura, actualmente existen condiciones de mercado suficientes para garantizar la ejecución del proceso contractual, siempre que la Entidad adelante una adecuada estructuración técnica, presupuestal y financiera acorde con la realidad económica del sector.

- **Tasa Representativa del Mercado (TRM)**

La Tasa Representativa del Mercado (TRM) en Colombia ha mostrado una fuerte volatilidad en los últimos años. Alcanzo un máximo histórico de más de $5.061 COP por dólar en noviembre de 2022 y actualmente se ubica en torno a $3.680 COP (marzo 2026). Esta variabilidad ha estado influenciada por factores externos como la política monetaria de EE. UU., los precios internacionales del petróleo y la percepción de riesgo país.

La TRM ha sido altamente sensible a shocks externos como la política monetaria de la Reserva

[8] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/cp-IPC-dic2025.pdf?utm

[9] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf?utm_source

Federal, los precios del petróleo y factores internos como la inflación y las expectativas de inversión extranjera. La corrección observada desde el máximo de 2022 ha sido posible gracias a la estabilización de los mercados internacionales y a las medidas del Banco de la Republica para contener la inflación y fortalecer la moneda local (Banco de la República, 2026; FMI, 2026).

Grafica 13: Evolución de la TR 2021- 2026



Fuente: (Banco de la República, 2026b)
Fecha de consulta: 26/03/2026

En el corto y mediano plazo, el FMI proyecta una TRM en torno a $3.600-$3.700 COP, mientras que el Banco de la Republica estima una media de $3.700 COP en 2026. Analistas privados como Bancolombia (2025) prevén una banda de $3.600-$3.900 COP, dependiendo de la evolución de la inflación, la inversión extranjera y el entorno político. En este contexto, se espera una estabilidad relativa, aunque persisten riesgos por la volatilidad externa y la incertidumbre fiscal (Bancolombia, 2025; FMI, 2026).

Las variaciones en la TRM pueden influir en el incremento de costos asociados a materiales eléctricos, equipos especializados, herramientas, elementos hidrosanitarios, productos metálicos, acabados y demás insumos requeridos para la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física institucional, especialmente cuando estos dependen de cadenas de suministro internacionales.

Para el presente Proceso de Contratación, la volatilidad del dólar puede generar efectos sobre el comportamiento de precios del mercado de materiales y servicios relacionados con las obras de mantenimiento de las sedes de la Alcaldía Local de Suba, impactando indirectamente los costos de ejecución contractual.

No obstante, el mercado nacional cuenta con una oferta amplia de proveedores, distribuidores y contratistas especializados, lo que permite mantener condiciones de competencia y disponibilidad de bienes y servicios requeridos para el desarrollo del objeto contractual.

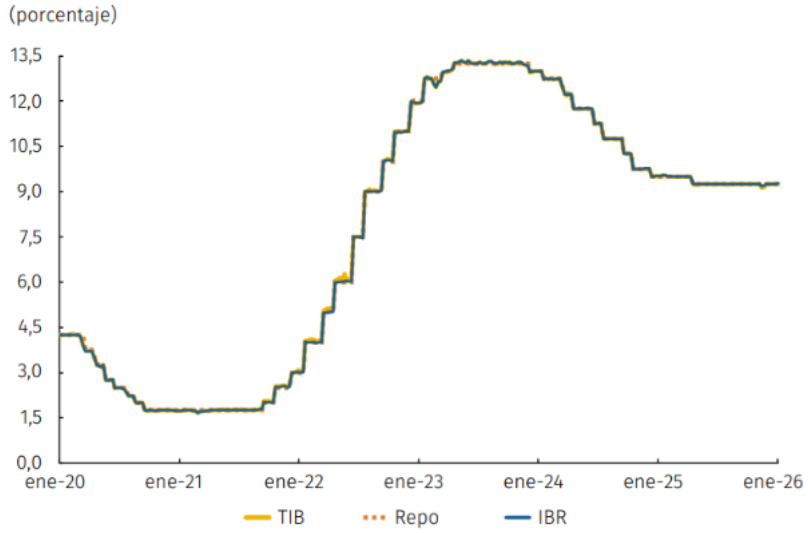
En este contexto, la Entidad debe estructurar el Proceso de Contratación con base en estudios de mercado actualizados, análisis de precios recientes y adecuada estimación del presupuesto oficial, considerando posibles fluctuaciones de costos derivadas del comportamiento de la TRM. Asimismo, resulta pertinente definir especificaciones técnicas claras y mecanismos de seguimiento financiero que permitan mitigar riesgos asociados a variaciones económicas durante la ejecución contractual.

En conclusión, aunque el comportamiento de la TRM puede generar impactos indirectos sobre el sector de mantenimiento de infraestructura física, actualmente existen condiciones de mercado suficientes para garantizar la ejecución del proceso contractual, siempre que la Entidad adelante una adecuada planeación presupuestal y financiera acorde con las dinámicas económicas del sector construcción y mantenimiento institucional.

- **Tasa de Interés de Política[10]:**

La tasa de interés en Colombia ha experimentado una evolución significativa en los últimos años. Durante la pandemia en 2020 y 2021, el Banco de la Republica redujo las tasas hasta un mínimo histórico del 2.0% para estimular la economía. Sin embargo, el aumento de la inflación llevo a un ciclo de endurecimiento monetario, alcanzando un máximo de 13.25% en 2023. Posteriormente, se inició una fase de moderación con tasas de 11.0% en 2024 y 9.0% en 2025, reflejando una respuesta a la desaceleración económica y la reducción de presiones inflacionarias.

Grafica 14: Evolución de la Tasa de Interés de Política 2020- 2026



a/ TIB: tasa de interés interbancaria a un día. IBR: indicador bancario de referencia a un día. Repo: tasa de interés de política monetaria.

Fuente: (Banco de la República, 2026a)

De cara al corto y mediano plazo, las proyecciones del Banco de la Republica y el Fondo Monetario Internacional (FMI) indican una tendencia hacia la normalización de la política

[10] La tasa de interés de política, también llamada tasa de intervención es el principal instrumento del Banco de la República para conducir la política monetaria en Colombia; corresponde a la tasa a la cual el banco central presta o recibe dinero de las entidades financieras, generalmente a un día (Banco de la República, 2024).

monetaria. Para 2026, el Banco de la Republica estima una tasa de interés del 7.5%, mientras que el FMI proyecta para Colombia un 7.0%. En 2027, ambas instituciones prevén una mayor moderación, con tasas de 6.5% y 6.0% respectivamente. Estas proyecciones reflejan una expectativa de control progresivo de la inflación y una mayor estabilidad macroeconómica, aunque persisten riesgos asociados a factores externos como la política monetaria internacional y los precios de materias primas.

Las variaciones en la tasa de interés definidas por el Banco de la República pueden impactar los costos financieros asociados a capital de trabajo, adquisición de materiales, compra o alquiler de equipos y sostenimiento operativo de las empresas que participan en procesos relacionados con obras civiles y mantenimiento de infraestructura física.

Para el presente Proceso de Contratación, el comportamiento de la Tasa de Interés de Política puede generar efectos indirectos sobre las condiciones financieras de los potenciales oferentes encargados de ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de la Alcaldía Local de Suba, especialmente en lo relacionado con liquidez, costos de financiamiento y capacidad operativa durante la ejecución contractual.

No obstante, el sector cuenta actualmente con una oferta amplia de empresas y contratistas especializados en mantenimiento institucional e infraestructura física, lo que permite mantener condiciones de competencia y participación dentro del mercado.

En este contexto, la Entidad estructura el Proceso de Contratación mediante una adecuada planeación presupuestal y financiera, estableciendo requisitos habilitantes proporcionales, condiciones de pago claras y una estimación adecuada del presupuesto oficial, permitiendo mitigar riesgos asociados a variaciones en los costos financieros y garantizando la viabilidad económica de la ejecución contractual.

En conclusión, aunque el comportamiento de la Tasa de Interés de Política puede generar impactos indirectos sobre la capacidad financiera y operativa de los contratistas del sector construcción y mantenimiento de infraestructura, actualmente existen condiciones de mercado suficientes para garantizar la participación de oferentes y la ejecución del proceso contractual bajo condiciones de competencia y suficiencia financiera.

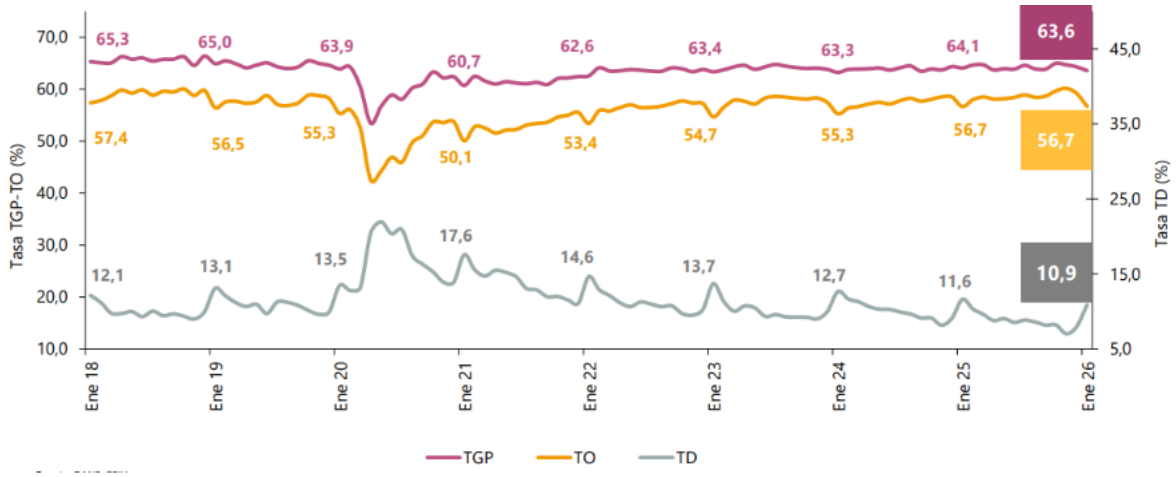
- **Tasa de Desempleo**[11]

En los últimos cinco años, la tasa de desempleo en Colombia ha mostrado una trayectoria marcada por la crisis de la pandemia y una recuperación gradual, aunque con persistentes desafíos estructurales. En mayo de 2020, el desempleo alcanzó un máximo histórico de 21,0%, reflejo del impacto de las restricciones sanitarias y la contracción económica. Posteriormente, la tasa descendió progresivamente, llegando a un mínimo de 7,0% en noviembre de 2025, antes de repuntar nuevamente a 10,9% en enero de 2026 (Trading Economics, 2026). Según el DANE, en enero de 2025 la tasa se ubicó en 11,6%, mientras que un año después descendió a 10,9%,

[11] Es el indicador que mide qué proporción de la población económicamente activa no tiene empleo, pero lo busca activamente. (Banco de la República, 2023b). En Colombia, se mide a través de la Tasa de Desocupación.

mostrando una leve mejora en la ocupación, aunque con una marcada brecha de género: 8,7% para hombres frente a 13,8% para mujeres (DANE, 2026c). Estos datos evidencian que, si bien el mercado laboral ha recuperado parte del terreno perdido tras la pandemia, aún persisten desigualdades y volatilidad en el empleo urbano y rural.

Grafica 15: Evolución de la Tasa de General de Participación, Tasa de Ocupación y Tasa de Desocupación 2018 - 2026



Fuente: (DANE, 2026c)

Las perspectivas de corto y mediano plazo sugieren una estabilización del desempleo alrededor del 10%, con reducciones marginales en los próximos años. El Marco Fiscal de Mediano Plazo del Ministerio de Hacienda proyecta que la tasa se ubique en 9,9% en 2025 y se mantenga cercana a ese nivel en 2026, sin cambios significativos (Valora Analitik, 2025). El Banco de la República, en sus informes de política monetaria, advierte que la evolución del desempleo dependerá de factores como el crecimiento económico, la inversión en productividad y la reducción de la informalidad (Banco de la República, 2025). En el mediano plazo, se espera que la tasa solo descienda de manera sostenida si se consolidan reformas estructurales en el mercado laboral y se fortalecen políticas de inclusión, especialmente para mujeres y jóvenes. En conclusión, aunque la recuperación postpandemia ha sido notable, la reducción del desempleo en Colombia enfrenta un horizonte de estancamiento relativo, condicionado por la capacidad del país para generar empleo formal y sostenible.

De acuerdo con información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, durante el año 2025 la tasa de desempleo en Colombia presentó una tendencia de estabilización gradual, manteniendo disponibilidad de personal en sectores intensivos en mano de obra como construcción, mantenimiento e infraestructura. Asimismo, el sector construcción continúa siendo uno de los principales generadores de empleo en el país, particularmente en actividades relacionadas con obras civiles, mantenimiento locativo y adecuaciones físicas.

Para el presente Proceso de Contratación, el comportamiento de la tasa de desempleo puede influir positivamente en la disponibilidad de personal técnico, operativo y profesional requerido

para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

No obstante, factores como incrementos salariales, rotación de personal especializado o variaciones en la demanda del sector construcción pueden generar impactos indirectos sobre los costos asociados a mano de obra y tiempos de ejecución contractual.

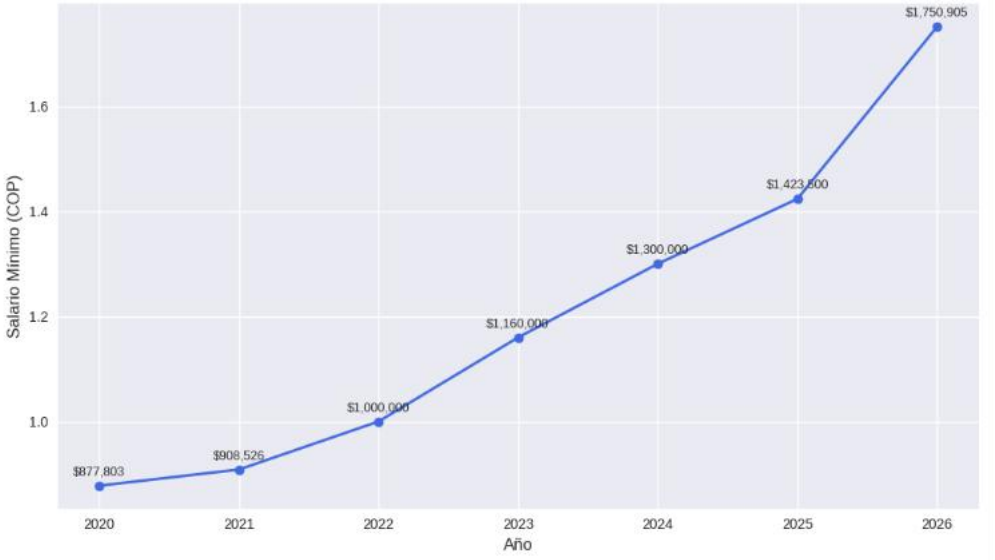
En este contexto, la Entidad estructura el Proceso de Contratación mediante una adecuada estimación de costos laborales, definición proporcional de perfiles técnicos y exigencia de capacidad operativa suficiente a los oferentes, permitiendo mitigar riesgos asociados a disponibilidad de personal, cumplimiento de obligaciones laborales y ejecución oportuna de las actividades requeridas.

En conclusión, el comportamiento actual de la tasa de desempleo en Colombia permite evidenciar condiciones favorables de disponibilidad de mano de obra para el sector de mantenimiento de infraestructura física, existiendo actualmente oferta suficiente de personal técnico y operativo que permite garantizar condiciones adecuadas para la ejecución del proceso contractual y la participación de potenciales oferentes especializados en el sector.

- **Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV)**

En los últimos cinco años, el salario mínimo en Colombia ha tenido incrementos significativos, pasando de $908.526 en 2021 a $1.750.905 en 2026, lo que representa un aumento acumulado superior al 90%. Estos ajustes han buscado compensar la inflación y mejorar el poder adquisitivo de los trabajadores, aunque en muchos casos el incremento real ha sido limitado por el aumento sostenido de los precios. Este comportamiento refleja una política de aumentos por encima de la inflación en algunos años, con el objetivo de reducir la desigualdad y mejorar las condiciones de vida de los trabajadores formales.

Grafica 16: Evolución de la SMMLV en Colombia 2020 - 2026



Fuente: Elaboración propia FDLS, con cifras de Decretos Oficiales

Las perspectivas de corto y mediano plazo sugieren que el salario mínimo continuará aumentando, aunque con tensiones entre gobierno, empresarios y sindicatos. En el mediano plazo, se espera que el salario mínimo mantenga una tendencia alcista, pero con riesgos de afectar la generación de empleo formal si los incrementos superan de manera sostenida la productividad laboral.

En el sector de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física, el incremento anual del SMMLV impacta directamente los costos laborales asociados al personal requerido para la ejecución de actividades operativas y técnicas, así como otros costos relacionados con seguridad social, prestaciones legales, transporte y obligaciones laborales a cargo de los contratistas.

Para el presente Proceso de Contratación, las variaciones del SMMLV pueden generar efectos sobre los costos de ejecución contractual, especialmente en actividades intensivas en mano de obra vinculadas al mantenimiento de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

No obstante, el mercado nacional cuenta con una oferta amplia de empresas contratistas especializadas en mantenimiento de infraestructura institucional, las cuales estructuran sus costos operativos y financieros considerando las variaciones periódicas del salario mínimo y demás obligaciones laborales aplicables al sector.

En conclusión, el comportamiento del SMMLV tiene incidencia directa sobre el sector de mantenimiento de infraestructura física, debido a la alta participación del componente de mano de obra dentro de la estructura de costos del contrato. Sin embargo, mediante una adecuada planeación financiera y presupuestal, la Entidad puede mitigar riesgos asociados a esta variable y garantizar condiciones adecuadas para la ejecución del proceso contractual.

Variables Microeconómicas

- **Cifras totales de ventas / ingresos**

El presente apartado dentro del contexto económico del sector tiene como finalidad evaluar el comportamiento de las cifras totales de ventas/ingresos de los agentes que integran el mercado, con el fin de dimensionar la solidez financiera de los posibles oferentes y la capacidad de respuesta del sector frente a la demanda estatal.

Variables Microeconómicas

- **Cifras totales de ventas / ingresos**

El presente apartado dentro del contexto económico del sector tiene como finalidad evaluar el comportamiento de las cifras totales de ventas/ingresos de los agentes que integran el mercado, con el fin de dimensionar la solidez financiera de los posibles oferentes y la capacidad de respuesta del sector frente a la demanda estatal. El presente apartado tiene como finalidad analizar el comportamiento de las cifras de ventas e ingresos del sector asociado a la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura física, con el propósito de identificar la capacidad

económica y financiera de los agentes que integran el mercado y evaluar la solidez del sector frente a las necesidades derivadas del presente Proceso de Contratación.

De acuerdo con información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, el sector de la construcción y las actividades especializadas para edificios e infraestructura continúan representando una participación relevante dentro de la economía nacional, especialmente en actividades relacionadas con mantenimiento, adecuaciones locativas, infraestructura institucional y servicios asociados a obras civiles.

Asimismo, las encuestas económicas y reportes sectoriales del DANE evidencian que las actividades vinculadas al mantenimiento de infraestructura, construcción especializada y servicios técnicos asociados mantienen dinámicas permanentes de operación debido a la demanda pública y privada de conservación de edificaciones, mantenimiento institucional y adecuación de espacios físicos.

En el ámbito distrital y nacional existe una oferta amplia de empresas constructoras, firmas especializadas y contratistas de mantenimiento locativo e infraestructura, cuyos ingresos operacionales provienen de la ejecución de contratos públicos y privados relacionados con mantenimiento preventivo, correctivo y adecuación de bienes inmuebles. Dentro de este mercado participan tanto grandes empresas constructoras como pequeñas y medianas empresas especializadas, generando un entorno competitivo y con capacidad operativa para atender procesos contractuales de infraestructura institucional.

De igual manera, el comportamiento de los ingresos del sector se encuentra estrechamente relacionado con factores como la inversión pública en infraestructura, mantenimiento de edificaciones, comportamiento de precios de materiales y condiciones económicas generales del mercado construcción. No obstante, el sector continúa presentando capacidad de generación de ingresos y participación constante en procesos de contratación pública asociados al mantenimiento de infraestructura física.

Para el presente Proceso de Contratación, estas dinámicas permiten evidenciar que el mercado cuenta con agentes económicos con capacidad financiera y operativa suficiente para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

Así las cosas, el comportamiento de las cifras de ventas e ingresos del sector evidencia la existencia de un mercado activo, competitivo y con capacidad económica suficiente para atender las necesidades del presente proceso contractual. No obstante, resulta necesario que la Entidad establezca requisitos financieros y de experiencia proporcionales al objeto contractual, permitiendo garantizar la participación de oferentes con capacidad técnica, administrativa y financiera suficiente para ejecutar adecuadamente las obligaciones derivadas del contrato.

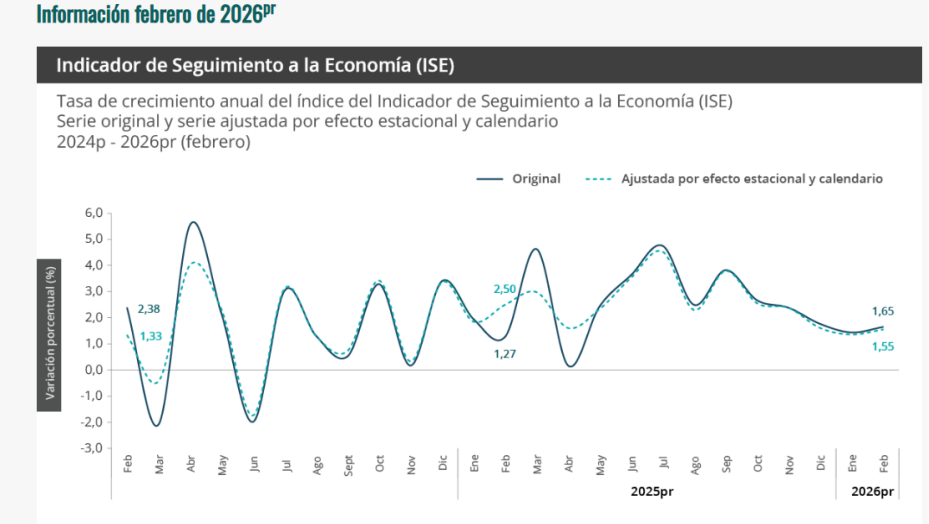
- **Perspectivas de crecimiento e inversión**

El presente apartado analiza las perspectivas de crecimiento e inversión del sector asociado a la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura física, con el fin de identificar las condiciones de estabilidad, capacidad operativa y comportamiento económico del mercado

relacionado con el presente Proceso de Contratación.

De acuerdo con el Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) publicado por el DANE, la economía colombiana registró para febrero de 2026 un crecimiento anual de 1,65%, mientras que las actividades secundarias, dentro de las cuales se encuentra el sector construcción, presentaron una variación positiva de 0,4%, evidenciando estabilidad y continuidad en las actividades relacionadas con infraestructura y mantenimiento físico.

Grafica 17: Indicador de seguimiento a la economía (ISE).



Fuente: (DANE, 2026)

En el caso del sector construcción y mantenimiento institucional, las perspectivas de crecimiento continúan asociadas a la inversión pública en infraestructura, mantenimiento de edificaciones estatales, adecuación de bienes inmuebles y fortalecimiento de la infraestructura administrativa y de servicio a la ciudadanía. De igual manera, las entidades públicas continúan demandando servicios relacionados con conservación y mantenimiento de infraestructura física, lo que favorece la permanencia y competitividad de las empresas especializadas del sector.

Asimismo, el mercado presenta una oferta consolidada de empresas constructoras, contratistas y proveedores especializados en mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física, evidenciando capacidad técnica y operativa para atender procesos de contratación pública relacionados con edificaciones institucionales.

No obstante, factores como la inflación, el comportamiento de tasas de interés, el costo de materiales y las dinámicas del mercado construcción pueden influir sobre los niveles de inversión y crecimiento del sector, generando variaciones en costos operativos y financieros de los agentes económicos.

Para el presente Proceso de Contratación, estas perspectivas permiten evidenciar condiciones favorables de mercado y disponibilidad de oferentes con capacidad suficiente para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de las sedes de la Alcaldía Local de Suba.

En conclusión, el sector de mantenimiento y adecuación de infraestructura física presenta perspectivas de crecimiento y estabilidad asociadas a la demanda constante de servicios de conservación de infraestructura pública e institucional. Lo anterior permite identificar un mercado con capacidad técnica, operativa y financiera suficiente para atender el presente Proceso de Contratación, siempre que la Entidad adelante una adecuada estructuración técnica, financiera y presupuestal del proceso contractual.

- **Productividad, eficiencia y generación de valor agregado**

El sector de la construcción y mantenimiento de infraestructura física constituyen variables relevantes para el presente Proceso de Contratación, en la medida en que permiten identificar la capacidad del mercado para transformar insumos, materiales, mano de obra, equipos y servicios especializados en obras efectivamente ejecutadas, funcionales y sostenibles.

De acuerdo con el DANE, en 2025 el valor agregado nacional aumentó 2,66%, explicado por la contribución de los servicios de capital, los servicios laborales y la Productividad Total de los Factores (PTF), la cual aportó 0,75 puntos porcentuales al crecimiento del valor agregado. Este comportamiento evidencia una mejora general en la eficiencia económica del país, asociada al uso combinado de capital, trabajo y tecnología en los procesos productivos.

Para el sector construcción, el DANE reportó que en el cuarto trimestre de 2025 el valor agregado de la construcción presentó una disminución anual de 2,6%, explicada principalmente por la caída del valor agregado de edificaciones en 6,5%. No obstante, en Bogotá D.C., el valor agregado de la construcción creció 7,5% en el tercer trimestre de 2025 frente al mismo periodo del año anterior, lo cual evidencia una dinámica territorial favorable para actividades asociadas a infraestructura, mantenimiento y adecuación de edificaciones.[12]

En el caso del presente proceso, la productividad del sector se refleja en la capacidad de los contratistas para ejecutar intervenciones oportunas, optimizar recursos, disponer de personal técnico calificado, coordinar frentes de trabajo y garantizar resultados funcionales dentro de los tiempos previstos.

En este sentido, la eficiencia del mercado no depende únicamente del volumen de producción del sector construcción, sino también de la capacidad técnica, administrativa y operativa de los oferentes para planear, programar y ejecutar actividades de mantenimiento institucional con calidad, oportunidad y control de costos. Por ello, el proceso se estructura con requisitos habilitantes proporcionales, experiencia específica en mantenimiento de infraestructura física, capacidad operativa suficiente y un presupuesto oficial construido con precios actualizados del mercado.

En conclusión, aunque el sector construcción presenta comportamientos diferenciados a nivel nacional y territorial, las cifras de valor agregado y productividad evidencian que existe capacidad económica y operativa para atender procesos de mantenimiento institucional en Bogotá. Este comportamiento favorece la participación de oferentes especializados, siempre que la Entidad

[12] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIBBog-IIItrim2025.pdf?utm_source

estructure el proceso con condiciones técnicas claras, exigencias proporcionales y mecanismos de seguimiento que garanticen eficiencia en la ejecución contractual.

- **Materias primas necesarias para la producción y variación de sus precios**

El sector de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física requiere el uso de insumos asociados a la construcción, adecuación y conservación de edificaciones. En este mercado, las variaciones de precios de materiales, mano de obra, maquinaria, equipos y servicios generales de construcción pueden incidir directamente en la estimación del presupuesto oficial y en la ejecución contractual.

De acuerdo con el DANE, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) mide la variación promedio de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos para la construcción de edificaciones en el país. Para marzo de 2026, el ICOCED presentó una variación mensual de 0,75%, mientras que las edificaciones no residenciales registraron una variación de 0,72%, indicador relevante para el presente proceso, dado que se relaciona con infraestructura institucional y administrativa.

Así mismo, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) permite conocer la variación promedio de los precios de una canasta representativa de costos de obras civiles, incluyendo materiales, equipos, maquinaria y servicios asociados al sector.

Para el presente Proceso de Contratación, estas variaciones pueden afectar el costo de ejecución de las actividades de mantenimiento de las sedes de propiedad de la Alcaldía Local de Suba, especialmente cuando se presenten cambios en los precios de insumos de construcción, transporte, mano de obra o servicios especializados.

Es así que, la Entidad debe estructurar el proceso con precios actualizados de mercado, análisis de costos por actividades, presupuesto suficiente y obligaciones técnicas claramente definidas, con el fin de mitigar riesgos derivados de variaciones en los precios de insumos durante la ejecución contractual.

- **Dinámica de importaciones, exportaciones y contrabando**

El sector de la construcción y mantenimiento de infraestructura física presenta una relación indirecta con las dinámicas de importación, debido a que parte de los materiales, equipos, herramientas y componentes utilizados en actividades de mantenimiento institucional dependen de cadenas de suministro internacionales o de materias primas importadas. Entre estos se encuentran elementos eléctricos, luminarias, cableado, equipos especializados, accesorios metálicos, herramientas, sistemas hidrosanitarios, pinturas, impermeabilizantes y otros productos manufacturados utilizados en obras de adecuación y conservación de edificaciones.

De acuerdo con información publicada por el DANE, las importaciones de manufacturas continúan representando una participación significativa dentro del comercio exterior colombiano, especialmente en productos relacionados con maquinaria, equipos industriales, manufacturas metálicas y materiales utilizados en actividades de construcción e infraestructura. Estas dinámicas pueden influir sobre la disponibilidad y variación de precios de algunos insumos

requeridos para la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física institucional.

En el caso del presente Proceso de Contratación, las variaciones en costos logísticos internacionales, comportamiento de la TRM, tiempos de importación y disponibilidad de ciertos materiales o componentes especializados pueden generar impactos indirectos sobre los costos de ejecución del contrato, especialmente en actividades que requieran elementos técnicos o materiales con componentes importados.

Respecto al contrabando, aunque no constituye una dinámica predominante dentro del sector de mantenimiento institucional, sí representa un riesgo potencial asociado a la comercialización de materiales y productos de baja calidad o sin trazabilidad legal, particularmente en elementos eléctricos, accesorios metálicos, herramientas y equipos técnicos. Esta situación puede afectar la calidad, durabilidad y seguridad de las intervenciones ejecutadas sobre infraestructura pública.

El FDLS debe estructurar el Proceso de Contratación exigiendo que los materiales, equipos e insumos utilizados durante la ejecución contractual cumplan con las especificaciones técnicas requeridas, normas de calidad aplicables y condiciones de legalidad y trazabilidad comercial, garantizando que los productos suministrados sean nuevos y adecuados para el mantenimiento de infraestructura institucional.

En conclusión, aunque el sector de mantenimiento de infraestructura física no depende exclusivamente de procesos de importación, sí puede verse afectado indirectamente por las dinámicas del comercio internacional y variaciones en la disponibilidad de ciertos insumos especializados. No obstante, actualmente existe una oferta suficiente de proveedores y distribuidores en el mercado nacional que permite garantizar la ejecución del proceso contractual, siempre que la Entidad adelante una adecuada estructuración técnica, financiera y de control de calidad durante la ejecución del contrato.

- **Competitividad y cuota de mercado**

El mercado relacionado con el mantenimiento de infraestructura física presenta una estructura competitiva, conformada por empresas constructoras, firmas de ingeniería, contratistas de obra civil, proveedores de mantenimiento locativo y empresas especializadas en actividades técnicas específicas. No se evidencia una estructura monopólica u oligopólica que limite de manera sustancial la participación de oferentes.

La existencia de múltiples agentes económicos en el sector permite identificar un mercado con pluralidad de proveedores, diferentes tamaños empresariales y capacidades técnicas diversas. En este contexto, pueden participar tanto empresas con capacidad integral para ejecutar contratos de mantenimiento institucional, como contratistas especializados en determinados componentes técnicos.

Para el presente Proceso de Contratación, esta condición resulta favorable, en la medida en que permite promover la libre concurrencia, la selección objetiva y la obtención de ofertas competitivas. Sin embargo, la Entidad debe evitar requisitos desproporcionados que restrinjan

injustificadamente la participación de posibles oferentes.

En consecuencia, el proceso debe estructurarse con requisitos habilitantes proporcionales al objeto, valor, plazo y complejidad técnica del contrato, asegurando que los oferentes acrediten experiencia, capacidad financiera y capacidad operativa suficiente, sin limitar indebidamente la pluralidad del mercado.

- **Barreras de entrada de nuevos actores al mercado**

El sector de mantenimiento de infraestructura física presenta barreras de entrada moderadas, relacionadas principalmente con la experiencia técnica, la disponibilidad de personal calificado, la capacidad financiera, el cumplimiento normativo, la adquisición o disponibilidad de herramientas y equipos, y la capacidad administrativa para ejecutar contratos estatales.

Desde el punto de vista económico, los nuevos actores requieren capital de trabajo para asumir costos iniciales de personal, materiales, transporte, equipos y garantías contractuales. Desde el punto de vista técnico, deben contar con personal idóneo, conocimiento en mantenimiento de edificaciones, capacidad de respuesta y cumplimiento de estándares de calidad y seguridad en el trabajo.

También existen barreras legales y administrativas asociadas al cumplimiento de requisitos de contratación pública, inscripción en registros aplicables, experiencia certificada, obligaciones laborales, seguridad social, normas técnicas y gestión de riesgos laborales.

Para el presente proceso, estas barreras pueden afectar la participación de empresas pequeñas o nuevas si los requisitos se formulan de manera excesiva. Por ello, la Entidad debe establecer condiciones habilitantes objetivas y proporcionales, permitiendo la participación de oferentes con capacidad real de ejecución, sin sacrificar la calidad técnica ni la seguridad contractual.

En conclusión, aunque existen barreras de entrada propias del sector, estas no impiden la pluralidad de oferentes, siempre que el proceso se estructure de forma equilibrada, garantizando condiciones de participación acordes con la naturaleza del objeto contractual.

- **Prácticas comerciales del sector**

Las prácticas comerciales del sector de mantenimiento de infraestructura física se caracterizan por la estructuración de precios a partir de análisis de costos directos e indirectos, incluyendo materiales, mano de obra, transporte, herramientas, equipos, administración, imprevistos y utilidad. En contratos de mantenimiento institucional, es común que los proveedores formulen sus ofertas considerando precios unitarios, cantidades estimadas, actividades específicas y condiciones de ejecución.

El mercado también puede presentar prácticas como descuentos por volumen, negociación con proveedores de materiales, uso de precios actualizados por cotizaciones, disponibilidad de cuadrillas técnicas, subcontratación de actividades especializadas y programación por frentes de trabajo. Estas prácticas pueden incidir en la competitividad de las ofertas y en la eficiencia de la ejecución contractual.

Para el presente Proceso de Contratación, estas dinámicas afectan principalmente la formación del presupuesto oficial, la comparación de ofertas y el control de ejecución. Por ello, la Entidad debe estructurar el proceso con especificaciones técnicas claras, análisis de precios unitarios, reglas objetivas de evaluación, obligaciones de calidad, supervisión técnica permanente y exigencia de soportes cuando se requiera verificar la legalidad y calidad de los insumos.

En conclusión, las prácticas comerciales del sector permiten identificar un mercado competitivo y flexible, pero exigen una estructuración contractual precisa que garantice transparencia en los precios, calidad de los materiales, idoneidad técnica del contratista y adecuada ejecución de las obras de mantenimiento de la infraestructura institucional de la Alcaldía Local de Suba.

B. CONTEXTO TÉCNICO

El sector asociado a la ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física institucional presenta condiciones técnicas y operativas especializadas, orientadas a garantizar la conservación, funcionalidad, seguridad y vida útil de las edificaciones destinadas a la prestación de servicios administrativos y de atención a la ciudadanía.

Desde la perspectiva del ciclo de vida del servicio, las actividades de mantenimiento institucional comprenden intervenciones preventivas, correctivas y de conservación que buscan prolongar la vida útil de los elementos constructivos, sistemas técnicos y componentes de las edificaciones, reduciendo el deterioro progresivo de la infraestructura y evitando afectaciones funcionales o estructurales que puedan impactar la operación institucional. En este contexto, el sector incorpora actividades relacionadas con diagnóstico técnico, reparación, adecuación, reposición de componentes y conservación general de infraestructura física.

El mercado actual de mantenimiento de infraestructura presenta avances en materia de innovación y desarrollo técnico, especialmente en el uso de materiales con mayor durabilidad, soluciones constructivas sostenibles, sistemas de mantenimiento preventivo, herramientas tecnológicas de seguimiento y control de actividades, así como productos que optimizan tiempos de ejecución y reducen costos de operación y mantenimiento.

Asimismo, el sector evidencia tendencias relacionadas con el uso de materiales de bajo mantenimiento, sistemas eficientes de iluminación y redes eléctricas, soluciones de impermeabilización de mayor rendimiento, elementos modulares y tecnologías orientadas a mejorar la eficiencia operativa y funcional de las edificaciones institucionales.

En cuanto a la diversidad de productos y servicios, el mercado cuenta con una amplia oferta de materiales, acabados, sistemas técnicos y soluciones constructivas aplicables al mantenimiento de infraestructura institucional, permitiendo a las entidades públicas seleccionar alternativas acordes con las necesidades específicas de cada intervención y las condiciones técnicas de las edificaciones.

Respecto a las especificaciones de calidad, los bienes, materiales y servicios utilizados en este tipo de procesos deben cumplir con normas técnicas aplicables, condiciones de seguridad, criterios de durabilidad y estándares de calidad exigidos para infraestructura pública, garantizando condiciones adecuadas de funcionamiento, estabilidad y conservación de las sedes institucionales.

De igual manera, las condiciones de entrega y ejecución en este sector requieren capacidad

operativa y logística suficiente para atender intervenciones simultáneas, disponibilidad de personal técnico especializado, suministro oportuno de materiales y capacidad de respuesta frente a necesidades correctivas o preventivas que puedan afectar la operación normal de las sedes institucionales.

En el caso del presente Proceso de Contratación, estas condiciones técnicas resultan relevantes debido a que las actividades de mantenimiento deberán ejecutarse en sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, garantizando continuidad operativa, condiciones adecuadas de seguridad y mínima afectación a la prestación de los servicios institucionales.

En conclusión, el contexto técnico del sector evidencia la existencia de un mercado especializado y con capacidad técnica suficiente para atender las necesidades de mantenimiento de infraestructura institucional. Estas condiciones permiten estructurar un Proceso de Contratación basado en especificaciones técnicas claras, estándares de calidad definidos, requisitos proporcionales de experiencia y capacidad operativa, garantizando la adecuada ejecución de las actividades requeridas y la conservación de la infraestructura física de la Alcaldía Local de Suba.

C. CONTEXTO REGULATORIO

- **Marco normativo aplicable al proceso de contratación y al objeto contractual**

El presente proceso de contratación se encuentra enmarcado en un conjunto de disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias, técnicas, ambientales y distritales que regulan tanto la planeación y desarrollo de los procesos de contratación pública como las condiciones técnicas para la ejecución de las actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física objeto del contrato. En consecuencia, el análisis regulatorio comprende tanto las normas que rigen la estructuración del proceso de selección como aquellas que establecen los requisitos técnicos, ambientales, urbanísticos y de seguridad aplicables durante la ejecución contractual.

A. Normativa de contratación pública

NORMA	AÑO	FUNDAMENTO	ÁMBITO
Constitución Política de Colombia	1991	Establece los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal, en especial los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.	Contratación pública
Ley 80 de 1993	1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.	Contratación pública
Ley 1150 de 2007	2007	Introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal y define modalidades de selección.	Contratación pública
Ley 1474 de 2011	2011	Estatuto Anticorrupción.	Contratación pública
Decreto 4170 de 2011	2011	Crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.	Contratación pública
Decreto 1082 de 2015	2015	Reglamenta el Sistema de Compra Pública, incluyendo la planeación contractual, estudios del sector, modalidades de selección, requisitos habilitantes y factores de evaluación.	Contratación pública

Ley 2022 de 2020	2020	Amplía la aplicación de los Documentos Tipo en los procesos de contratación pública.	Contratación pública
Ley 2069 de 2020	2020	Promueve el emprendimiento y la participación de MiPymes en la contratación pública.	Contratación pública
Decreto 1860 de 2021	2021	Reglamenta criterios diferenciales para promover la participación de MiPymes, empresas de mujeres y otros actores en la contratación estatal.	Contratación pública

B. Normativa distrital

NORMA	AÑO	FUNDAMENTO	ÁMBITO
Decreto Ley 1421 de 1993	1993	Establece el régimen especial para Bogotá D.C.	Régimen distrital
Decreto Distrital 642 de 2025	2025	Decreto Único Reglamentario del Sector Gobierno del Distrito Capital.	Gestión pública distrital
Decreto Distrital 648 de 2025	2025	Decreto Único Reglamentario del Sector Planeación del Distrito Capital.	Planeación distrital
Decreto 555 de 2021	2021	Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.	Ordenamiento territorial

C. Normativa técnica aplicable al objeto contractual

NORMA	AÑO	FUNDAMENTO	ÁMBITO
Ley 400 de 1997	1997	Establece el régimen de construcciones sismo resistentes.	Técnico constructivo
Decreto 1077 de 2015	2015	Compila la reglamentación del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, incluyendo disposiciones técnicas aplicables a edificaciones e intervenciones constructivas.	Técnico constructivo
Resolución 0330 de 2017	2017	Adopta el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).	Técnico hidrosanitario
Resolución 40117 de 2024	2024	Actualiza el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).	Técnico eléctrico

D. Normativa ambiental y de seguridad y salud en el trabajo

NORMA	AÑO	FUNDAMENTO	ÁMBITO
Ley 1562 de 2012	2012	Modifica el Sistema General de Riesgos Laborales.	Seguridad y Salud en el Trabajo
Decreto 1072 de 2015	2015	Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo.	Seguridad y Salud en el Trabajo
Resolución 0312 de 2019	2019	Establece los estándares mínimos del SG-SST.	Seguridad y Salud en el Trabajo
Decreto 1076 de 2015	2015	Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.	Ambiental
Resolución 472 de 2017	2017	Regula la gestión integral de los residuos de construcción y demolición (RCD).	Ambiental

La normativa contractual aplicable exige que el proceso se estructure bajo los principios de planeación, selección objetiva, transparencia, responsabilidad y economía, por lo que la Entidad debe definir de manera clara el alcance técnico, los requisitos habilitantes, la experiencia exigida, las obligaciones del contratista y los mecanismos de supervisión. La Ley 80 de 1993 establece las reglas y principios de los contratos estatales, mientras que el Decreto 1082 de 2015 compila la reglamentación aplicable al sistema de compras públicas.

En el marco de la estructuración del proceso de licitación pública orientado al mantenimiento de los salones comunales, y en estricta observancia del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993) y el Decreto 1082 de 2015, resulta imperativo incorporar y dar estricta aplicación a los Documentos Tipo adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente: toda vez que las intervenciones físicas en sedes administrativas se categorizan materialmente dentro de la obra pública del sector de infraestructura social sector institucional,, la adopción de estos parámetros obedece al mandato legal inalterable dispuesto en el artículo 1 de la Ley 2022 de 2020.

Desde el componente técnico, el proceso debe observar las normas aplicables a edificaciones, instalaciones eléctricas, infraestructura hidrosanitaria y seguridad constructiva. En especial, las intervenciones deberán atender la NSR-10 cuando exista afectación o intervención de elementos estructurales; el RETIE cuando se desarrollen actividades sobre instalaciones eléctricas; y el RAS cuando se intervengan componentes relacionados con redes hidrosanitarias o saneamiento básico.

En materia ambiental, el contratista deberá cumplir las disposiciones sobre manejo de residuos de construcción y demolición, disposición adecuada de sobrantes, control de impactos ambientales y uso responsable de materiales, de conformidad con el Decreto 1076 de 2015 y demás normas ambientales aplicables.

En relación con seguridad y salud en el trabajo, el proceso debe exigir el cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), así como la implementación de medidas de prevención de riesgos laborales, uso de elementos de protección personal, afiliación al sistema de seguridad social y cumplimiento de estándares mínimos definidos por la Resolución 0312 de 2019.

La estructuración del proceso contractual encuentra su asidero jurídico e institucional en el modelo de descentralización y desconcentración administrativa que rige al Distrito Capital. En virtud de lo establecido en el Decreto 642 de 2025, *Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Gobierno*, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. delegó expresamente en los Alcaldes Locales la competencia para la ordenación del gasto, la dirección de los procesos de selección y la celebración de los contratos financiados con cargo al presupuesto de los Fondos de Desarrollo Local. Esta delegación de la capacidad contractual no constituye una simple transferencia operativa, sino que responde al mandato teleológico de acercar la administración a las realidades territoriales y garantizar la eficacia de la función pública. En este sentido, el Fondo de Desarrollo Local de Suba se erige como el vehículo institucional idóneo y competente para ejecutar los recursos destinados al mantenimiento de los salones comunales, toda vez que estas intervenciones impactan directamente en el fortalecimiento del tejido social y la participación ciudadana en el territorio.

Ahora bien, el proceso de licitación pública que estructurará la Entidad encontrará su fundamento y articulación directa con los instrumentos de Planeación Territorial vigentes. En primer lugar, el proceso responderá a los postulados del Plan de Desarrollo Distrital 'Bogotá Camina Segura', adoptado mediante el Acuerdo 927 de 2024. De igual manera, materializará los objetivos del Plan de Desarrollo Local de Suba, denominado *'PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS PARA LA LOCALIDAD DE SUBA - CONFIANDO EN SU VECI, SUBA CAMINA SEGURA'* (Acuerdo No. 002 del 30 de agosto de 2024), el cual constituye el referente rector de las acciones y políticas de la administración local.

Para tal fin, el proceso que adelantará la Entidad estará soportado presupuestalmente bajo el PROYECTO 2537 "FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA SUBA CONFIABLE", por medio del cual, la Alcaldía Local propone fortalecer la capacidad institucional para atender las necesidades comunitarias mejorando la percepción de la ciudadanía en el gobierno.

En consecuencia, a través del contrato que se derivará del proceso, el Fondo de Desarrollo Local de Suba (FDLS) buscará dar estricto y efectivo cumplimiento al 55 del Plan de Desarrollo Local, en su Programa No. 33. Fortalecimiento institucional para un gobierno confiable *'*. Dentro de este eje programático, el futuro contrato ejecutará las acciones materiales e intervenciones físicas requeridas para apalancar la meta y los indicadores establecidos en el artículo 56 de dicho plan, estructurados de la siguiente manera:

- **Concepto de gasto:** Infraestructura local.
- **Meta:** Intervenir 5 Sede(s) Administrativas local
- **Indicador:** Número de sedes administrativas locales intervenidas.

Con base en lo anterior, la formulación del proyecto desde el nivel local materializa la voluntad distrital de focalizar la inversión en la infraestructura comunitaria, obrando en estricto cumplimiento de las competencias delegadas y los principios rectores de la contratación estatal.

El sector cuenta con un marco regulatorio amplio y estable que permite estructurar el proceso con seguridad jurídica. No obstante, la Entidad debe incorporar especificaciones técnicas claras, obligaciones ambientales, exigencias de seguridad y salud en el trabajo, cumplimiento de reglamentos técnicos aplicables y requisitos proporcionales de experiencia y capacidad operativa.

Lo anterior permite mitigar riesgos asociados a incumplimientos normativos, mayores costos, retrasos en ejecución o afectaciones a la calidad de las obras de mantenimiento institucional.

D. CONTEXTO AMBIENTAL

La ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba se desarrolla dentro del marco de la normativa ambiental vigente y de los principios de desarrollo sostenible aplicables a la contratación pública. En consecuencia, el análisis del sector incorpora la evaluación de los principales aspectos ambientales asociados a la ejecución de las actividades previstas en el contrato.

Las intervenciones contempladas pueden generar residuos de construcción y demolición (RCD), emisiones de material particulado, ruido, consumo de agua y energía, utilización de pinturas, impermeabilizantes, solventes y otros insumos que requieren un manejo ambiental adecuado

durante todas las etapas de ejecución. Por tal motivo, el mercado cuenta con proveedores y contratistas que han incorporado procedimientos para la separación, almacenamiento temporal, transporte y disposición final de residuos, así como protocolos para el uso eficiente de recursos naturales y la prevención de impactos ambientales.

Así mismo, las empresas especializadas en mantenimiento de infraestructura han fortalecido sus sistemas de gestión ambiental, implementando prácticas orientadas a la reducción de desperdicios, reutilización de materiales cuando técnicamente sea viable, control de emisiones, manejo responsable de sustancias químicas y cumplimiento de las obligaciones establecidas por las autoridades ambientales competentes.

En desarrollo del presente proceso contractual, el futuro contratista deberá adoptar las medidas necesarias para prevenir, mitigar y controlar los impactos ambientales derivados de la ejecución de las actividades, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente sobre manejo de residuos, protección del espacio público, control de emisiones, uso racional de los recursos naturales y demás obligaciones ambientales que resulten aplicables.

En consecuencia, el análisis del mercado evidencia que existe una oferta suficiente de proveedores con capacidad para atender las exigencias ambientales propias de este tipo de contratos, circunstancia que permite incorporar obligaciones ambientales proporcionales al objeto contractual sin afectar la pluralidad de oferentes ni generar barreras injustificadas para la participación.

E. CONTEXTO SOCIAL Y FORTALECIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EMPRESARIAL.

El presente proceso de contratación se desarrolla en el marco de las políticas públicas orientadas al fortalecimiento de la economía nacional, la promoción de la libre competencia, el desarrollo empresarial y la inclusión de actores económicos que contribuyen al crecimiento económico y la generación de empleo.

El análisis del mercado evidencia que el sector de la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura física se caracteriza por una importante participación de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes), así como de empresas de economía solidaria, organizaciones productivas y emprendimientos especializados que desarrollan actividades relacionadas con mantenimiento locativo, obras civiles menores, instalaciones eléctricas, redes hidrosanitarias, impermeabilización, carpintería, acabados arquitectónicos, suministro de materiales y demás especialidades requeridas para la ejecución del objeto contractual.

En este sentido, la dinámica del mercado permite identificar que una parte significativa de los potenciales oferentes corresponde a MiPymes con capacidad técnica, administrativa y financiera para ejecutar contratos de mantenimiento institucional de cuantía similar al presente proceso, circunstancia que favorece la pluralidad de oferentes y la competencia efectiva dentro del mercado.

De igual manera, el análisis realizado evidencia la participación creciente de empresas lideradas por mujeres, emprendimientos y organizaciones de economía popular que prestan servicios especializados al sector de la construcción, ya sea como contratistas principales, proveedores de bienes, subcontratistas o aliados estratégicos dentro de la cadena de suministro. Esta realidad refleja una mayor diversificación del mercado y fortalece los principios de inclusión, igualdad de oportunidades y desarrollo económico promovidos por la normativa vigente.

Así mismo, se observa que la ejecución de este tipo de contratos genera impactos sociales positivos, en la medida en que demanda la vinculación de mano de obra calificada y no calificada, fomenta la contratación de proveedores locales y dinamiza actividades económicas asociadas al suministro de materiales, transporte, alquiler de maquinaria, fabricación de elementos constructivos y prestación de servicios especializados.

En consecuencia, el mercado presenta condiciones favorables para promover la participación de los diferentes actores económicos previstos en la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021 y las demás normas que fomentan el acceso de MiPymes, empresas de mujeres, emprendimientos y demás sujetos de especial protección a los procesos de contratación pública, siempre dentro del marco de los principios de selección objetiva, libre concurrencia e igualdad de oportunidades.

- **Análisis de la participación de MiPymes, empresas de mujeres y demás actores promovidos por la normativa de contratación pública.**

De conformidad con lo previsto en la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021 y las disposiciones reglamentarias vigentes, la Entidad analizó la composición del mercado con el propósito de establecer la existencia de condiciones que permitan la participación efectiva de micro, pequeñas y medianas empresas, empresas de mujeres y demás actores económicos beneficiarios de medidas de fortalecimiento en la contratación pública.

El análisis de los procesos consultados en SECOP II, la información del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), el Registro Único de Proponentes y los antecedentes contractuales revisados evidencia que el mercado relacionado con el mantenimiento de infraestructura física presenta una amplia participación de MiPymes especializadas en actividades de mantenimiento locativo, adecuaciones, obras civiles menores, instalaciones técnicas y acabados arquitectónicos.

Igualmente, se identificó que el sector cuenta con empresas lideradas por mujeres y organizaciones empresariales que participan de manera permanente en procesos de contratación pública y privada, bien sea como proponentes individuales, integrantes de estructuras plurales o proveedores especializados dentro de la cadena de suministro.

En consecuencia, la Entidad considera procedente incorporar en el proceso contractual las medidas diferenciales y los criterios previstos por la normativa vigente, garantizando que los requisitos habilitantes, financieros, técnicos y de experiencia resulten proporcionales al objeto contractual y no constituyan barreras injustificadas para la participación de estos actores económicos.

No obstante, la aplicación de dichas medidas deberá armonizarse con la necesidad de garantizar la adecuada ejecución del contrato, considerando la complejidad técnica de las actividades, el presupuesto oficial, la modalidad de contratación, los riesgos identificados y la capacidad operativa requerida para intervenir simultáneamente varias sedes institucionales.

F. OTROS ASPECTOS

Además de los aspectos económicos, técnicos y regulatorios previamente analizados, existen otros factores relevantes que pueden influir en la ejecución del proceso cuyo objeto corresponde a las obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de la infraestructura física de las sedes de propiedad de la Alcaldía Local de Suba.

Desde el componente social, las intervenciones de mantenimiento institucional resultan fundamentales para garantizar condiciones adecuadas de prestación del servicio público, atención a la ciudadanía y funcionamiento administrativo de las sedes locales. En este sentido, la conservación de la infraestructura física impacta directamente las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y bienestar tanto de funcionarios como de usuarios de los servicios institucionales.

En el componente operativo, las actividades de mantenimiento deberán desarrollarse minimizando afectaciones al normal funcionamiento de las sedes administrativas, por lo cual resulta necesario que los contratistas cuenten con capacidad de programación, coordinación y ejecución simultánea de actividades, garantizando continuidad operativa y cumplimiento de cronogramas.

Desde el componente ambiental, el sector de mantenimiento de infraestructura física requiere implementar medidas relacionadas con manejo adecuado de residuos de construcción y demolición (RCD), control de emisiones de ruido y material particulado, uso eficiente de materiales y disposición adecuada de elementos retirados durante las intervenciones, en concordancia con las políticas de sostenibilidad y gestión ambiental aplicables.

Asimismo, el sector se encuentra influenciado por factores relacionados con movilidad urbana, tiempos de desplazamiento, acceso a las sedes institucionales y disponibilidad de materiales e insumos dentro de la ciudad, aspectos que pueden impactar la logística y tiempos de ejecución de las actividades contractuales.

En el componente de seguridad y salud en el trabajo, las actividades propias del mantenimiento institucional implican riesgos operativos asociados a trabajo en alturas, manejo de herramientas, actividades eléctricas y labores constructivas, razón por la cual resulta indispensable que los contratistas implementen medidas de prevención y control de riesgos laborales conforme a la normatividad vigente.

Igualmente, el mercado presenta dinámicas asociadas a la disponibilidad de personal técnico especializado y contratistas con experiencia en infraestructura pública, lo cual hace necesario que la Entidad estructure el proceso contractual con requisitos habilitantes proporcionales que permitan garantizar pluralidad de oferentes y adecuada capacidad operativa para la ejecución del contrato.

En conclusión, el sector de mantenimiento de infraestructura institucional se encuentra influenciado por factores sociales, ambientales, operativos y logísticos que deben ser considerados en la estructuración del Proceso de Contratación. La adecuada planeación técnica, operativa y contractual permitirá mitigar riesgos asociados a la ejecución de las actividades y garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba.

II. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO / ESTUDIO DE LA DEMANDA

Esta sección permite describir adecuadamente los bienes o servicios que se pretenden adquirir, así como las características, plazos y demás consideraciones específicas (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 18), desde el análisis del comportamiento del gasto histórico de la entidad y de otras Entidades Estatales similares a ella.

2.1. ¿Cómo ha adquirido el Fondo de Desarrollo Local de Suba en el pasado este bien, obra o servicio?

La presente subsección permite entender el comportamiento de compras de la Entidad, así como identificar las necesidades de adquisiciones y reconocer oportunidades de ahorro preliminares con una visión estratégica (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 19).

A continuación, se identifican algunos Procesos de Contratación adelantados por el Fondo de Desarrollo Local de Suba en la adquisición de los elementos objeto del presente Proceso de Contratación. Esta información se extrajo de SECOP II.

Tabla 6: Procesos de Contratación del Fondo de Desarrollo Local de Suba

	PROCESO 1	**PROCESO 2**	**PROCESO 3**
AÑO	2023	2024	2025
ENTIDAD	FDLS	FDLS	FDLS
NO. PROCESO	FDLSLP-5-2023 (89077)	FDLS- LP-006- 2024	FDLSUBA-SA-MC-007-2025
CONTRATISTA	KA S.A.S	GRUPO INARCO	CONSORCIO CRAM 044 DE 2025
OBJETO DEL CONTRATO	Ejecutar a precios unitarios fijos y a monto agotable las obras de reparaciones locativas y/o mantenimiento de la infraestructura física para las sedes administrativas y operativas de propiedad tenencia del fondo de desarrollo local de suba	Realizar obras de mantenimiento, adecuación, conservación y/o mejoramiento de infraestructura física institucional y bienes de propiedad o tenencia del fondo de desarrollo local de suba.	Ejecutar a precios unitarios fijos y a monto agotable las obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo, en la adecuación de la infraestructura física de las sedes de propiedad o ten (m
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Licitación Pública	Licitación Pública	Selección abreviada de menor cuantía
VALOR DEL CONTRATO	$ 345.213.768 COP	$ 800.794.589 COP	$ 395.000.000 COP
PLAZO DE EJECUCIÓN	5 (Meses)	6 (Meses)	5 (Meses)

Fuente: SECOP I, SECOP II y bases de datos contractuales de la Entidad.
Fecha de consulta: 07/05/2026.

Del análisis de los procesos adelantados por el Fondo de Desarrollo Local de Suba se evidencia que las necesidades relacionadas con mantenimiento de infraestructura institucional han sido atendidas mediante procesos orientados a garantizar la conservación, funcionalidad y seguridad de las sedes administrativas y operativas de la Entidad.

Se identifica que los procesos anteriores han requerido experiencia específica relacionada con mantenimiento, adecuación y conservación de infraestructura física, así como capacidad técnica

y operativa para ejecutar actividades de manera simultánea y bajo condiciones de funcionamiento activo de las sedes institucionales.

Asimismo, se observa que las especificaciones técnicas históricamente incorporadas por la Entidad han estado orientadas al cumplimiento de estándares de calidad, seguridad industrial, manejo ambiental y capacidad de respuesta frente a necesidades correctivas y preventivas derivadas del uso continuo de la infraestructura pública.

En materia financiera y contractual, los procesos similares han contemplado esquemas de pago asociados a avances de ejecución, actas parciales o recibo a satisfacción de actividades ejecutadas, así como garantías relacionadas con cumplimiento, calidad de obra, estabilidad y prestaciones sociales, buscando mitigar riesgos asociados a la ejecución contractual.

De igual manera, el análisis histórico evidencia que el mercado ha presentado pluralidad de oferentes y participación de empresas especializadas en mantenimiento institucional e infraestructura física, permitiendo identificar condiciones adecuadas de competencia dentro del sector.

En consecuencia, los hallazgos identificados permiten estructurar el actual Proceso de Contratación bajo condiciones técnicas, financieras y operativas acordes con las necesidades de la Entidad y las dinámicas del mercado, definiendo requisitos habilitantes proporcionales, especificaciones técnicas claras y mecanismos de control y supervisión que garanticen la adecuada ejecución de las 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.

2.2. ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales este bien, obra o servicio?

De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) es pertinente identificar y analizar los Procesos de Contratación de Entidades Estatales que han adquirido en el pasado bienes o servicios iguales o comparables, con el propósito de definir mejores prácticas y extraer información necesaria para el Proceso de Contratación (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 21).

A continuación, se identifican algunos Procesos de Contratación adelantados por Entidades Estatales similares en la adquisición de los elementos objeto del presente Proceso de Contratación. Esta información se extrajo de SECOP II.

Tabla 7: Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

	PROCESO 1	**PROCESO 2**	**PROCESO 3**
AÑO	2024	2025	2025
ENTIDAD	Municipio de Manizales	Agencia para la reincorporación y la normalización	Departamento de Córdoba
NO. PROCESO	MC-083-2024	SAMC-ARN-035-2025	SI-SAM-003-2025
OBJETO DEL CONTRATO	"Mantenimiento y adecuaciones locativas de la infraestructura institucional para la nueva casa del turismo	Adecuaciones locativas menores y mantenimiento a todo costo en los inmuebles donde funciona	Mantenimiento y/o mejoras locativas del coliseo de ferias miguel Villamil muñoz, del municipio de montería

	y la cultura de la comuna palo grande		
VALOR DEL CONTRATO	$ 436.145.364 COP	$ 350.000.000 COP	$ 499.999.820,53 COP

Fuente: SECOP II

2.3. Análisis de la Demanda bajo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de la ANCP-CCE

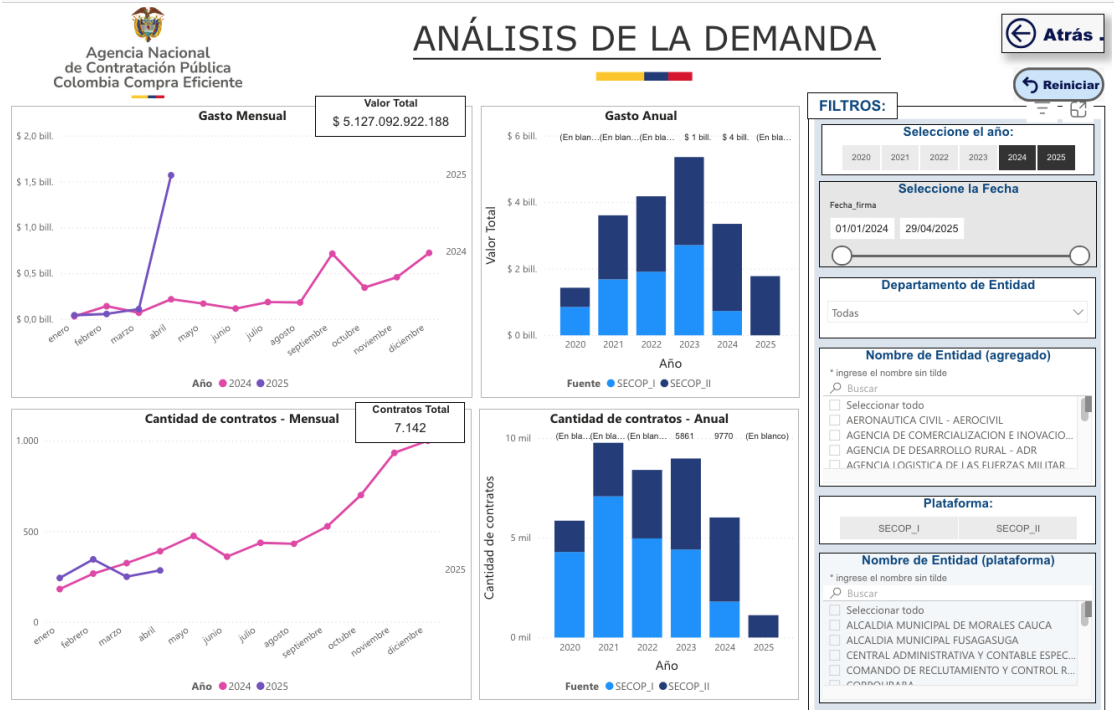
El siguiente análisis esta soportado en la Herramienta para Visualización de Datos de Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Demanda, la cual permite una visión real del comportamiento del mercado de bienes, obras y servicios que las entidades estatales han venido demandando. La herramienta permite ver de manera gráfica el gasto histórico de una, varias o todas las entidades estatales de Colombia, qué bienes o servicios han contratado, a quiénes, bajo qué modalidades y origen del proveedor, a partir de la información que reposa en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP I, SECOP II y TVEC (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2024, pág. 10).

- Para el presente Proceso de Contratación se realizó la consulta de las categorías relacionadas con los códigos UNSPSC asociados a mantenimiento y adecuación de infraestructura física institucional, particularmente:

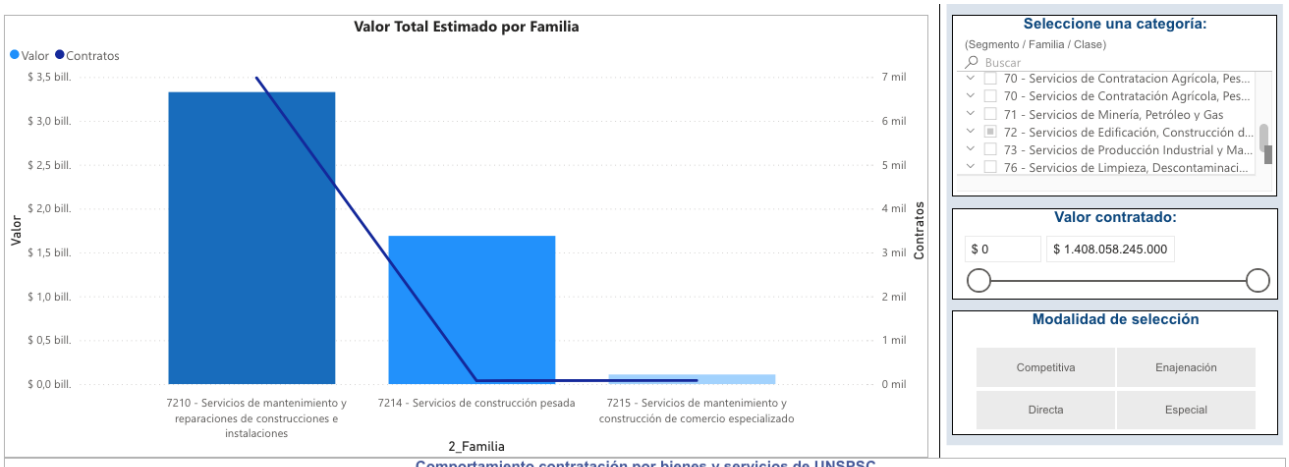
- 72101500 – Servicios de apoyo para la construcción
- 72102900 – Servicio de mantenimiento y reparación de instalaciones
- 72103300 – Servicio de mantenimiento y reparación de infraestructura
- 72151100 – Servicios de construcción de plomería
- 72151500 – Servicios de sistemas eléctricos
- 72151900 – Servicios de albañilería y mampostería
- 72152500 – Servicios de instalación de pisos
- 72152700 – Servicios de instalación y reparación de concreto
- 72153600 – Servicios de terminado interior, dotación y remodelación

La consulta se realizó debido a que dichas categorías corresponden directamente a las actividades técnicas requeridas para la ejecución de 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.

Grafica 18: Análisis de la Demanda - MAE



El análisis de la demanda, el cual fue consultado en el MAE de Colombia Compra Eficiente, en lo transcurrido de la vigencia 2024 hasta lo corrido del año 2025, arroja un gasto total de $5.127.092.922.188, registrando el mayor compromiso en el mes de marzo de 2025.

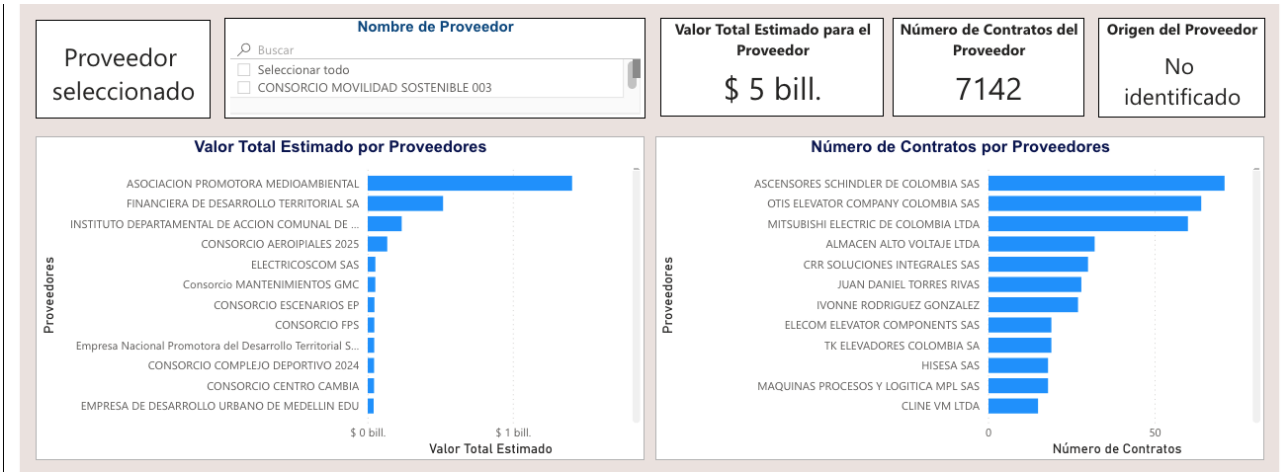


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

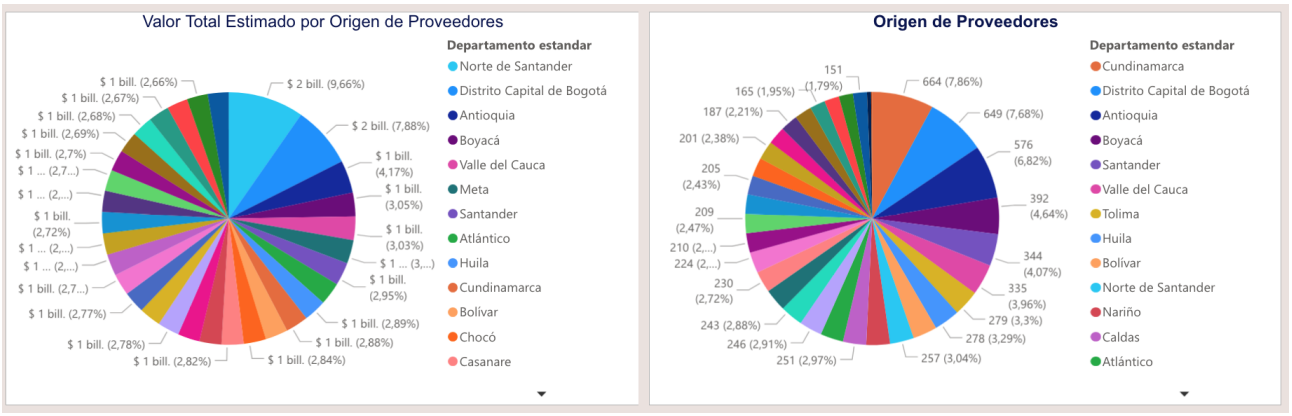
Año	2024			2025			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	5883	$ 3.028.072.063.381	59,06%	1100	$ 300.533.842.891	5,86%	6983 $
7214 - Servicios de construcción pesada	71	$ 224.872.806.671	4,39%	7	$ 1.464.355.599.819	28,56%	78 $
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	68	$ 96.181.690.343	1,88%	13	$ 13.076.919.083	0,26%	81
Total	**6022**	**$ 3.349.126.560.395**	**65,32%**	**1120**	**$ 1.777.966.361.793**	**34,68%**	**7142 $**

La actividad que representa mayor gasto es la 7210, seguida de la 7214.

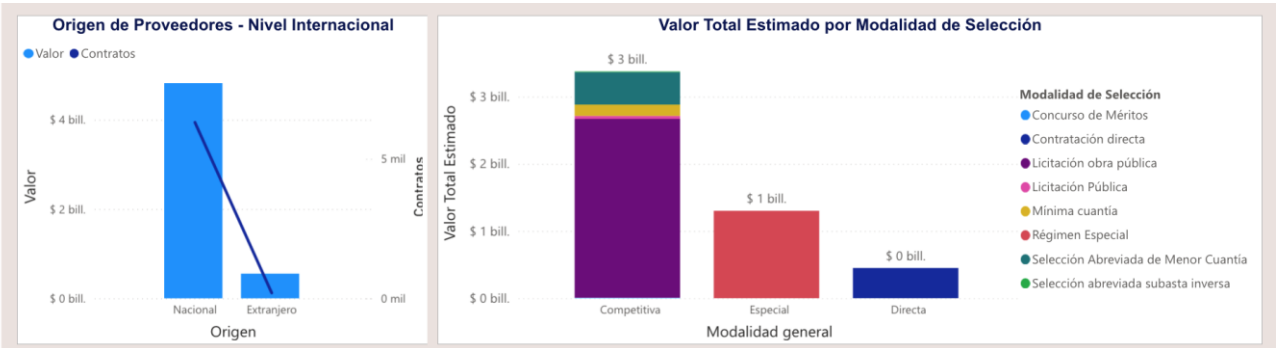
De los 7.142 contratos que fueron suscritos, a continuación, se evidencian los proveedores con mayor relevancia:



De acuerdo con el valor estimado por Origen de proveedor, se evidencia que el Distrito Capital de Bogotá se concentra el mayor porcentaje con un 7,68%, lo que equivale a $2 billones aproximadamente, como se evidencia en la gráfica a continuación:



La mayoría de los proveedores son de origen nacional y de acuerdo con la modalidad de la selección del proceso, estos fueron convocados como se evidencia a continuación:



- **Análisis del gasto histórico**

El análisis de la demanda evidencia que las entidades estatales, especialmente entidades territoriales, alcaldías locales, entidades distritales y organismos públicos, mantienen una contratación recurrente relacionada con mantenimiento de infraestructura física, adecuaciones locativas y conservación de edificaciones institucionales.

Los datos consultados en el Modelo de Abastecimiento Estratégico muestran que el gasto histórico asociado a las familias UNSPSC relacionadas con mantenimiento y reparación de infraestructura presenta una demanda constante durante las vigencias analizadas, evidenciando que este tipo de contratación corresponde a una necesidad permanente dentro de la gestión administrativa y operativa de las entidades públicas.

Asimismo, se identifican incrementos en los niveles de contratación durante los últimos trimestres de cada vigencia fiscal, comportamiento asociado a la ejecución presupuestal y cierre de metas institucionales, situación que constituye un patrón recurrente dentro de la contratación pública territorial.

- **Análisis del número de contratos**

El análisis del número de contratos evidencia una alta participación de procesos asociados a mantenimiento de instalaciones, infraestructura física y adecuaciones locativas, especialmente bajo modalidades de mínima cuantía, selección abreviada y licitación pública, dependiendo del alcance técnico y valor de las necesidades identificadas por las entidades contratantes.

La recurrencia de procesos relacionados con mantenimiento institucional evidencia la existencia de una demanda constante dentro del mercado estatal, así como una oferta amplia de contratistas especializados en actividades de infraestructura física y mantenimiento de edificaciones públicas.

- **Valor estimado por familia UNSPSC**

Las categorías con mayor participación dentro de los procesos consultados corresponden principalmente a:

- Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura.
- Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones.
- Servicios de terminado interior, dotación y remodelación.
- Servicios de sistemas eléctricos y plomería.

Lo anterior evidencia que las entidades estatales concentran una parte significativa de su contratación de infraestructura en actividades orientadas a conservación, adecuación y funcionamiento operativo de bienes inmuebles institucionales.

- **Origen de proveedores**

El análisis del MAE evidencia que la mayoría de proveedores que participan en este tipo de procesos son de origen nacional, particularmente empresas constructoras, firmas de

mantenimiento locativo, contratistas de obra civil y proveedores especializados con operación en Bogotá D.C. y otras regiones del país.

No se evidencia una dependencia significativa de proveedores internacionales para la ejecución de este tipo de contratos, dado que las actividades requeridas corresponden principalmente a servicios y ejecución de obra local.

- **Modalidad de selección**

Las modalidades de selección más utilizadas para procesos asociados a mantenimiento y adecuación de infraestructura física corresponden a:

- Licitación Pública.
- Selección Abreviada.
- Mínima Cuantía.
- Contratación Directa, en casos específicos permitidos por la normatividad.

La selección de la modalidad depende principalmente del valor estimado del contrato, complejidad técnica de las actividades y necesidad de garantizar pluralidad de oferentes dentro del mercado.

El análisis efectuado mediante la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE permite evidenciar que el mercado asociado al mantenimiento y adecuación de infraestructura física institucional presenta una demanda constante y recurrente por parte de las entidades estatales, especialmente en el ámbito territorial y distrital.

Asimismo, se identifica la existencia de una oferta amplia de proveedores nacionales especializados en mantenimiento de infraestructura física, lo cual favorece la pluralidad de oferentes y condiciones de competencia para el presente Proceso de Contratación.

Los hallazgos identificados permiten concluir que el proceso puede estructurarse bajo condiciones técnicas, financieras y habilitantes proporcionales al objeto contractual, garantizando participación de oferentes con experiencia específica, capacidad operativa suficiente y conocimiento técnico en mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura institucional.

III. ESTUDIO DE LA OFERTA

En esta sección se analizan los potenciales proveedores de los bienes, obras o servicios requeridos, así como el entorno en el que operan (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 18). Además, se identifican las opciones de suministro para las categorías de compra definidas, y los posibles proveedores que pueden suministrar los bienes, obras o servicios que se requiere para satisfacer la necesidad (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 22).

3.1. ¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

La dinámica de producción, distribución y entrega de los servicios requeridos para el presente proceso contractual corresponde a una cadena de suministro asociada al sector de la construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura física, en la cual intervienen diferentes actores especializados que participan de manera articulada en las etapas de planeación, abastecimiento, ejecución y entrega final de las obras.

- **Perfilamiento del mercado**

A continuación, se procederá con el perfilamiento del mercado, el cual implica identificar a los distintos proveedores y sus principales características (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 22).

En este tipo de contratos, la producción del servicio no se desarrolla bajo esquemas de fabricación industrial tradicional, sino mediante la ejecución de actividades técnicas y operativas directamente en sitio, conforme a las especificaciones definidas por la entidad contratante. En consecuencia, los posibles oferentes corresponden principalmente a empresas constructoras, contratistas de obra civil, firmas de mantenimiento locativo y proveedores especializados en adecuaciones de infraestructura, quienes cuentan con capacidad técnica, administrativa, operativa y financiera para ejecutar las actividades requeridas.

La cadena de suministro inicia con la adquisición y abastecimiento de materiales, insumos, herramientas, maquinaria y equipos necesarios para la ejecución de las actividades constructivas y de mantenimiento. Dentro de esta etapa participan distribuidores mayoristas, comercializadores de materiales de construcción, proveedores de acabados, ferreterías especializadas, empresas de alquiler de maquinaria y operadores logísticos. Posteriormente, el contratista organiza el componente técnico y operativo mediante la asignación de personal profesional, técnico y de apoyo requerido para el desarrollo de las actividades en campo.

La distribución y entrega de los bienes e insumos asociados al contrato se realiza generalmente a través de cadenas de abastecimiento regionales y nacionales, permitiendo el suministro oportuno de materiales tales como cemento, acero, agregados, pinturas, enchapes, elementos eléctricos, hidráulicos, carpintería metálica, elementos de ferretería y demás componentes necesarios para la ejecución de las obras. En la ciudad de Bogotá D.C. existe una amplia oferta de proveedores y distribuidores especializados, lo que facilita la disponibilidad permanente de materiales y reduce riesgos asociados a desabastecimiento o retrasos en la ejecución.

En cuanto a la prestación del servicio, las actividades se desarrollan directamente en las sedes o espacios definidos por la entidad, bajo esquemas de programación y ejecución por etapas, conforme a cronogramas establecidos por el contratista y supervisados por la entidad. La entrega de las actividades ejecutadas se realiza mediante actas parciales y acta final de recibo, previa verificación del cumplimiento de las especificaciones técnicas, condiciones de calidad y obligaciones contractuales.

Los costos asociados a esta cadena de suministro se encuentran integrados principalmente por: costos de materiales e insumos, transporte y logística, mano de obra calificada y no calificada, maquinaria y equipos, administración, imprevistos y utilidad del contratista (AIU), así como los

costos derivados del cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad y salud en el trabajo, gestión ambiental, pólizas y demás cargas contractuales.

De igual manera, el mercado presenta una dinámica altamente competitiva, caracterizada por la existencia de múltiples oferentes con experiencia en contratos de mantenimiento y adecuación de infraestructura pública, lo cual permite identificar condiciones favorables de pluralidad de oferentes y capacidad de suministro suficiente para atender las necesidades de la entidad.

Finalmente, se evidencia que la cadena de producción y suministro para este tipo de servicios se encuentra consolidada y estructurada en el mercado nacional y distrital, permitiendo garantizar la disponibilidad de proveedores, materiales, personal y recursos técnicos requeridos para la adecuada ejecución del objeto contractual, minimizando riesgos asociados a abastecimiento y asegurando la continuidad en la prestación del servicio requerido por la entidad.

3.2. ¿A quién se va a comprar?

Como parte del estudio de la oferta, la Entidad Estatal debe identificar los posibles proveedores en el mercado del bien o servicio que se pretende adquirir, además de lo relacionado con sus principales características; esto es, tamaño empresarial, ubicación, esquemas de producción y comportamiento financiero (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 25).

En el marco del presente proceso contractual, la Entidad Estatal identifica que el mercado potencial de proveedores para la ejecución de actividades de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura física institucional se encuentra conformado por personas jurídicas, consorcios, uniones temporales y, en algunos casos, personas naturales con establecimiento de comercio, cuya actividad económica principal se relaciona con obras civiles, mantenimiento locativo, adecuaciones físicas, construcción y servicios especializados de infraestructura.

Los posibles proveedores corresponden principalmente a empresas del sector de la construcción y mantenimiento de edificaciones, las cuales cuentan con experiencia en la ejecución de contratos públicos y privados relacionados con mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura, adecuaciones locativas, obras menores, intervenciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias, de acabados y demás actividades complementarias requeridas para garantizar la conservación y funcionalidad de bienes inmuebles.

Respecto al tamaño empresarial, el mercado presenta participación de microempresas, pequeñas, medianas y grandes empresas, observándose una mayor concentración de oferentes en el segmento de pequeñas y medianas empresas (PYMES), las cuales participan activamente en procesos contractuales adelantados por entidades públicas a nivel distrital y nacional. No obstante, también se evidencia la participación de empresas de mayor capacidad operativa y financiera, especialmente en procesos que requieren ejecución simultánea de múltiples frentes de trabajo o mayores niveles de capacidad técnica y administrativa.

En relación con la ubicación geográfica, la mayoría de los potenciales oferentes se encuentran domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C. y municipios cercanos de la región central del país,

situación que favorece la capacidad de respuesta operativa, el desplazamiento oportuno de personal y maquinaria, así como la disponibilidad inmediata de materiales e insumos requeridos para la ejecución contractual. Asimismo, dada la naturaleza del proceso, no se limita la participación de oferentes de otras regiones del país que acrediten las condiciones técnicas, financieras y jurídicas exigidas por la Entidad.

En cuanto a los esquemas de producción y operación, los posibles proveedores desarrollan sus actividades bajo modelos de ejecución directa o mediante esquemas de subcontratación especializada para determinadas actividades técnicas, tales como instalaciones eléctricas, redes hidráulicas, carpintería metálica, impermeabilización, suministro de materiales especializados o alquiler de maquinaria y equipos. De igual manera, cuentan con cadenas de abastecimiento consolidadas que les permiten garantizar la disponibilidad de materiales y recursos necesarios para atender los requerimientos del contrato.

Frente al comportamiento financiero del sector, se evidencia que las empresas que participan en este tipo de procesos presentan estructuras financieras variables dependiendo de su tamaño y capacidad operativa; sin embargo, en términos generales, el sector mantiene una dinámica activa derivada de la demanda constante de servicios de mantenimiento e infraestructura tanto en el sector público como privado. En consecuencia, la Entidad considera pertinente exigir indicadores financieros y organizacionales proporcionales al objeto, cuantía y nivel de riesgo del proceso, orientados a garantizar que los futuros contratistas cuenten con capacidad financiera suficiente para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

Adicionalmente, del análisis efectuado en plataformas como SECOP I, SECOP II y demás fuentes de información del mercado, se identifica la existencia de pluralidad de oferentes que han participado históricamente en procesos similares adelantados por entidades públicas, evidenciándose condiciones de competencia suficientes para garantizar la selección objetiva del contratista y la posibilidad de obtener ofertas favorables para la Entidad.

En ese sentido, se concluye que el mercado cuenta con un número significativo de potenciales proveedores con capacidad técnica, operativa, jurídica y financiera para ejecutar el objeto contractual, permitiendo asegurar condiciones adecuadas de competencia, pluralidad de oferentes y capacidad de suministro para satisfacer la necesidad identificada por la Entidad Estatal.

3.2.1. Análisis de la Oferta bajo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) – Colombia

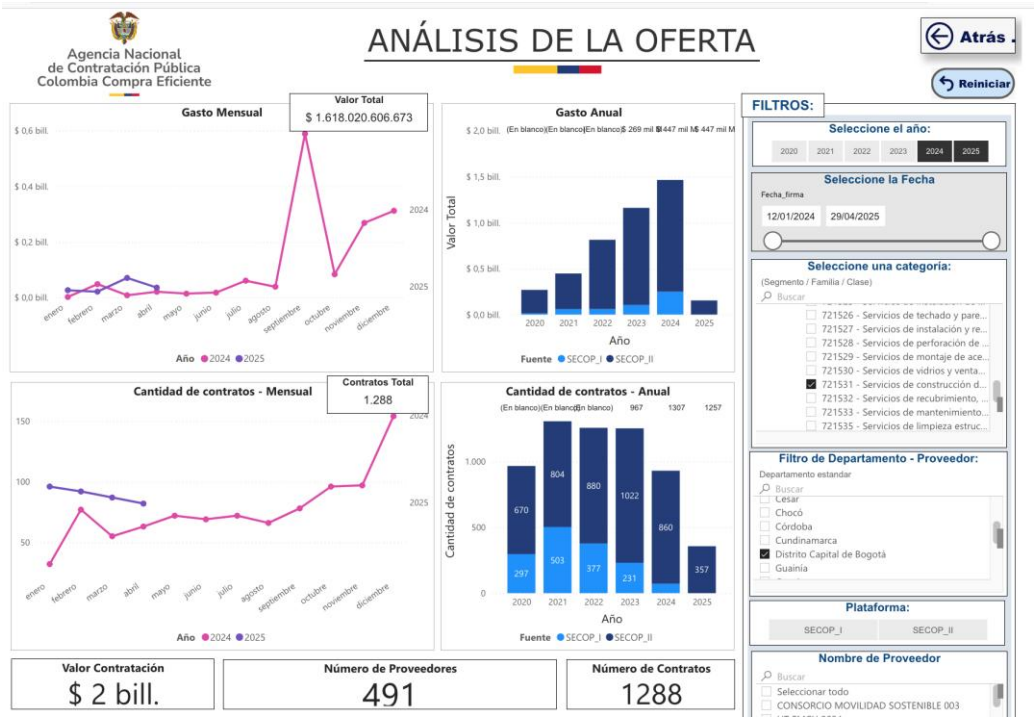
El siguiente análisis esta soportado en la Herramienta para Visualización de Datos de Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta, la cual permite entender cómo operan los diferentes actores y variables dentro de las dinámicas competitivas del mercado e identificar y evaluar proveedores potenciales para crear un entorno competitivo a partir de la información que reposa en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP I, SECOP II y TVEC (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2024, pág. 20).

Para el desarrollo del análisis se consultaron procesos contractuales asociados a los códigos

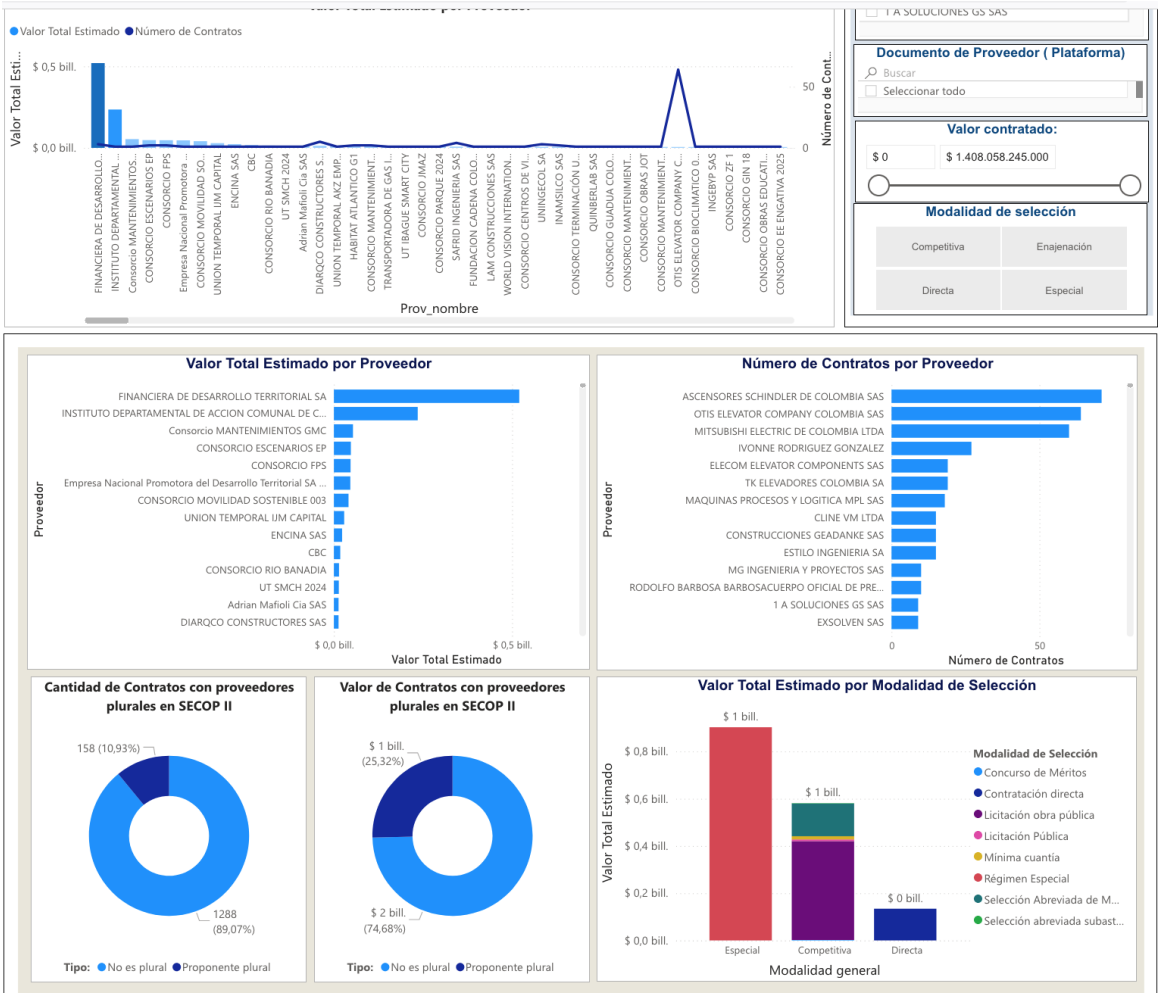
UNSPSC previamente identificados en la sección correspondiente del presente estudio, relacionados con actividades de mantenimiento, adecuación, reparación, mejoramiento y conservación de infraestructura física institucional. Lo anterior, por cuanto dichos códigos guardan relación directa con el objeto contractual que pretende adelantar la Entidad y permiten identificar proveedores con experiencia en la ejecución de actividades similares.

La consulta permitió obtener información relevante respecto del número de proveedores participantes, valor estimado de los contratos, cantidad de contratos adjudicados, comportamiento de los principales proveedores, nivel de concentración del mercado, participación territorial y presencia de empresas con enfoques diferenciales, tales como MiPymes, emprendimientos de mujeres, economía popular y solidaria, y proveedores ubicados en Bogotá D.C.

Gráfica No. 19. Análisis de la Oferta — MAE

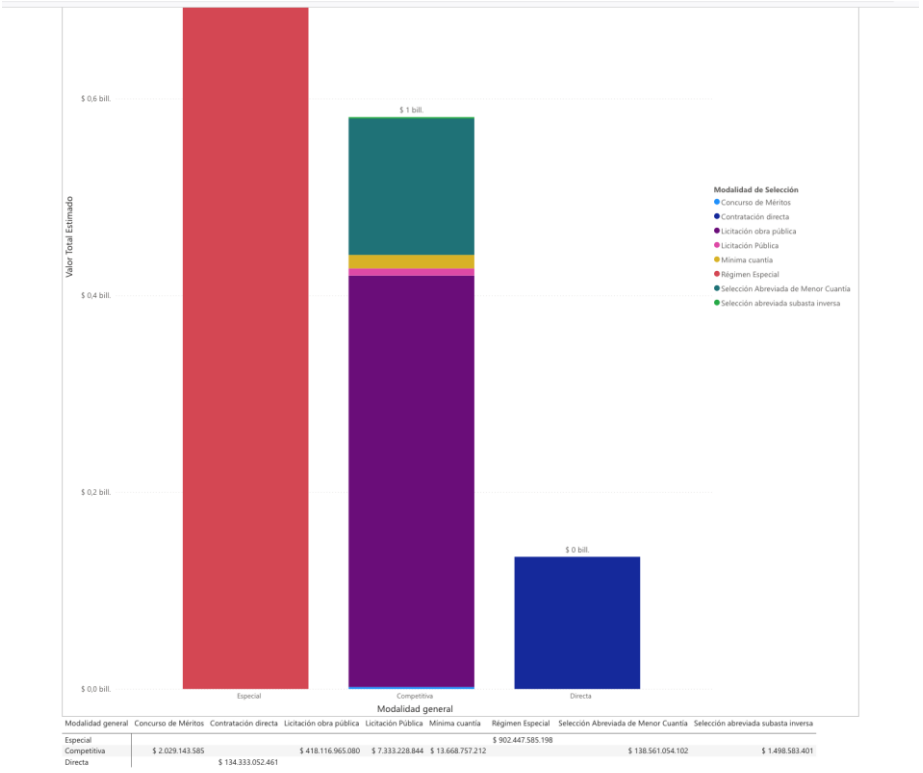


Durante la vigencia 2024 y lo que lleva el 2025, se han celebrado 1288 contratos con 491 contratos por valor de $1.618.020.606.673, en la ciudad de Bogotá.



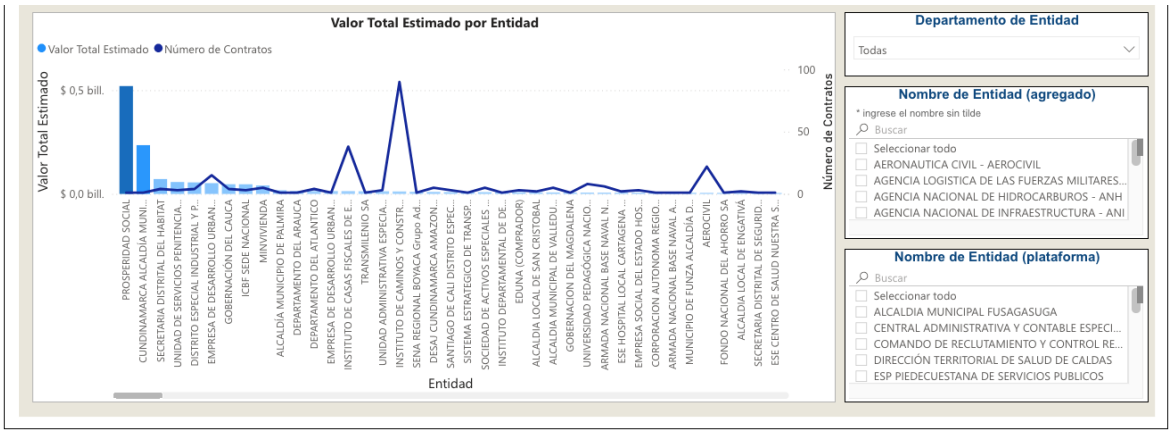
De los contratos antes señalados, la mayoría de éstos se han celebrado con proponentes no plurales en un 89,07%.

La mayoría de contratos, se han celebrado a través de la modalidad de Régimen Especial y Licitación Pública.



Modalidad general	Concurso de Méritos	Contratación directa	Licitación obra pública	Licitación Pública	Mínima cuantía	Régimen Especial	Selección Abreviada de Menor Cuantía	Selección abreviada subasta inversa
Especial						$ 902.447.585.198		
Competitiva	$ 2.029.143.585		$ 418.116.965.080	$ 7.333.228.844	$ 13.668.757.212		$ 138.561.054.102	$ 1.498.583.401
Directa		$ 134.333.052.461						

A través de la modalidad de Licitación Pública se han celebrado contratos por valor de $418.116.965.080



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	919	$ 1.420.960.753.534	87,82%	351	$ 97.854.275.900	6,05%	1270 $ 1
7214 - Servicios de construcción pesada	4	$ 12.490.510.668	0,77%	4	$ 52.176.568.906	3,22%	8
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	8	$ 30.771.739.850	1,90%	2	$ 3.766.757.815	0,23%	10
Total	**931**	**$ 1.464.223.004.052**	**90,49%**	**357**	**$ 153.797.602.621**	**9,51%**	**1288 $ 1**

Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente (sf)

Del análisis de la información consultada se evidencia la existencia de una oferta plural de proveedores con experiencia en procesos relacionados con mantenimiento y adecuación de infraestructura. Esta situación resulta relevante para el presente proceso de contratación, en la medida en que permite inferir que el mercado cuenta con capacidad suficiente para atender la necesidad identificada por la Entidad, garantizando condiciones adecuadas de competencia y

participación.

En relación con el número de proveedores identificados, se observa que el mercado cuenta con una base amplia de posibles oferentes que han participado en procesos similares, lo cual reduce el riesgo de baja concurrencia y permite estructurar requisitos habilitantes proporcionales al objeto, cuantía y complejidad del contrato. Esta pluralidad constituye un elemento favorable para la selección objetiva, en tanto permite comparar ofertas técnicas y económicas bajo condiciones de competencia efectiva.

Respecto de los proveedores con mayor participación, se identifican aquellos que concentran los valores más representativos y el mayor número de contratos adjudicados dentro de las categorías analizadas. Este comportamiento permite reconocer actores con trayectoria en el sector, capacidad operativa y experiencia contractual acumulada. No obstante, la Entidad deberá verificar que los requisitos del proceso no generen barreras injustificadas de entrada ni favorezcan de manera indirecta a proveedores dominantes del mercado.

Frente a la pluralidad del mercado, el análisis permite identificar cuántos oferentes participan en procesos de características similares y cuál es el porcentaje de concentración que tienen los principales proveedores. Este aspecto resulta determinante para establecer si el mercado presenta condiciones de competencia amplia o si existe concentración en pocos actores. Para el presente proceso, la existencia de varios proveedores con participación contractual permite concluir que no se trata de un mercado cerrado o altamente restringido, sino de un sector con posibilidades reales de concurrencia.

En cuanto al valor total estimado de la oferta, los datos consultados permiten evidenciar que los procesos asociados a las categorías analizadas han movilizado recursos significativos en el mercado público, lo que demuestra que existe capacidad empresarial para atender contratos de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura física. Esta información es relevante para validar que el presupuesto oficial del proceso resulta coherente con el comportamiento histórico del mercado.

Desde el punto de vista territorial, se observa que Bogotá D.C. concentra una parte importante de los proveedores que participan en este tipo de procesos, lo cual resulta favorable para la Entidad, dado que facilita la disponibilidad de mano de obra, materiales, transporte, maquinaria, equipos y atención oportuna de los frentes de trabajo. Sin perjuicio de lo anterior, también se identifica la posibilidad de participación de proveedores ubicados en otras regiones del país, siempre que acrediten capacidad técnica, jurídica, financiera y operativa suficiente.

En relación con las empresas con enfoques diferenciales, el análisis permite identificar la participación de MiPymes, empresas territoriales, emprendimientos de mujeres y actores de la economía popular y solidaria dentro del sector. Esta información resulta relevante para la estructuración del proceso, en la medida en que permite evaluar la procedencia de medidas de promoción de participación, criterios diferenciales o requisitos proporcionales que no limiten injustificadamente el acceso de este tipo de proveedores, de conformidad con la normativa aplicable en materia de contratación pública.

En conclusión, el análisis de la oferta bajo el Modelo de Abastecimiento Estratégico evidencia que el mercado cuenta con proveedores suficientes, experiencia contractual relacionada, capacidad de suministro y condiciones de competencia que permiten adelantar el presente proceso contractual bajo parámetros de pluralidad, transparencia y selección objetiva. Así mismo, los hallazgos obtenidos constituyen un insumo fundamental para definir requisitos habilitantes, criterios de evaluación, condiciones técnicas y exigencias financieras acordes con la realidad del mercado proveedor.

3.2.2. Potenciales proveedores

Para el caso en particular, de acuerdo con el objeto a contratar, los posibles oferentes del presente proceso de contratación son todas aquellas Personas Jurídicas cuya actividad comercial u objeto social comprenda entre otros: construcción de otras obras de ingeniería civil.

La industria de la construcción es una de las más influyentes en la economía de los países, ya que involucra más de un sector y está compuesta por un gran número de actividades, en las que se encuentran: desde los proveedores de materias primas, los fabricantes de productos terminados o intermedios, los distribuidores que se encargan de la comercialización de los productos y los constructores que se encargan de la materialización de las obras civiles de inmuebles residenciales, comerciales o de grandes obras de infraestructura.

La producción de materiales para la construcción en Colombia también comprende el sector minero nacional, siendo una de las principales ramas de la actividad. Es importante resaltar el aporte de los materiales para la construcción en cuanto al valor económico de la producción, como lo es la incidencia social. Colombia durante los últimos diez años, se ha convertido en un exportador de materiales de construcción, ya que es un país en el que los recursos naturales son exuberantes, ubicándose en el segundo puesto en Latinoamérica en reservas de arcilla de óptima calidad, posicionándose en el cuarto productor de mármol y el sexto productor de piedra coralina.

Con respecto al contrato de obra, que será objeto de contratación, además delas condiciones especiales relacionadas en el documento de Estudios Previos y Anexo Técnicoque forman parte integral del presente proceso de contratación, se exigirán las condiciones especiales para la entrega de los bienes (insumos y/o materiales) y los servicios requeridos quenos garanticen que al momento de la entrega se encuentran en perfecto estado, cumplen con las condiciones y características específicas, serán entregados en funcionamiento según sea el caso.

Los bienes y/o elementos y las obras necearios para la ejecución del contrato, serán entregados directamente por el contratista en las direcciones suministradas por la Localidad de Suba y/o las indicadas por el Supervisor y/o Apoyo a la Supervisión del contratosegún cronograma de fechas establecidas previa validación de entrega, ingreso e instalación al sistema en compañía del profesional en el Almacén de la Entidad y demás funcionarios que se considere necesaria su presencia.

Desde el punto de vista empresarial la Cámara Colombiana de la Infraestructura CCI agremia a las empresas que se dedican a las actividades de consultoría, construcción, concesión y proveedores.

Las más de 500 empresas de construcción, consultoría, concesionarias, proveedores de bienes y servicios del sector y operadores de infraestructura son empresas y empresarios activos que están

participando en el desarrollo de proyectos con mayor envergadura en el país. De acuerdo con el listado de afiliados a esta entidad en la actividad de consultoría, construcción, concesión y proveedores, se encuentran dos variables relevantes: la localización de las empresas y el sector específico de cada actividad a la cual se dedican las empresas.

En ese orden de ideas, se encuentra que los sectores de mayor incidencia son, infraestructura de obras civiles y edificaciones, mientras que el resto de los sectores tienen una repercusión mucho menor. En el sector de infraestructura, obras civiles y edificaciones se encuentran los constructores que pueden ser contratistas de obra del IDU, el IDRD, al igual que en las clasificaciones de constructores urbanizadores.

Como resultado del análisis integral de la oferta y la demanda del mercado, la revisión de procesos de contratación similares publicados en SECOP II, la consulta de información contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP), el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y demás fuentes oficiales consultadas, se presenta a continuación una caracterización general del mercado asociado a la ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física. Esta caracterización sintetiza las principales condiciones identificadas respecto al nivel de competencia, la capacidad instalada de los potenciales oferentes, la participación de las MiPymes, la cobertura del mercado y las modalidades predominantes de contratación, constituyéndose en un insumo para la definición de las condiciones técnicas, financieras y de participación del presente proceso contractual.

Tabla 8. Caracterización del mercado asociado al objeto contractual

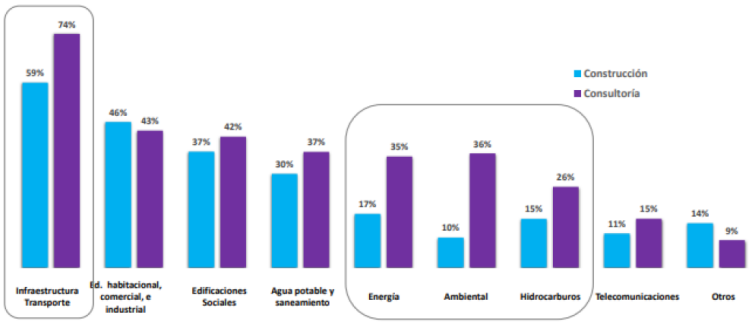
Característica	Resultado del análisis
Nivel de competencia	Alto
Número de potenciales oferentes	Alto
Participación de MiPymes	Alta
Participación de empresas grandes	Media
Mercado público	Consolidado
Mercado privado	Consolidado
Cobertura geográfica	Nacional
Modalidad predominante	Precios unitarios y monto agotable
Especialización	Mantenimiento locativo e infraestructura

Fuente: Elaboración propia del Fondo de Desarrollo Local de Suba, con base en el análisis del mercado realizado mediante la revisión de procesos similares en SECOP II, información del Registro Único de Proponentes (RUP), el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y demás fuentes oficiales consultadas.

La infraestructura de transporte y edificaciones habitacionales, comerciales e industriales son las actividades más desarrolladas por las empresas del sector. Vale destacar que, para el grupo de consultoría, los sectores energía, ambiental e hidrocarburos son particularmente importantes.

Con el fin de complementar la caracterización del mercado, se presenta la distribución de la participación de las empresas de los subsectores de construcción y consultoría en los diferentes segmentos de la infraestructura. Esta información permite identificar los sectores donde existe una mayor concentración de empresas especializadas y evidencia la diversificación de la oferta en actividades relacionadas con infraestructura de transporte, edificaciones, agua potable y saneamiento, energía, ambiente, hidrocarburos y telecomunicaciones, constituyéndose en un referente para comprender la capacidad y especialización del mercado.

Imagen 1. Participación de las empresas de construcción y consultoría por segmentos del mercado de infraestructura

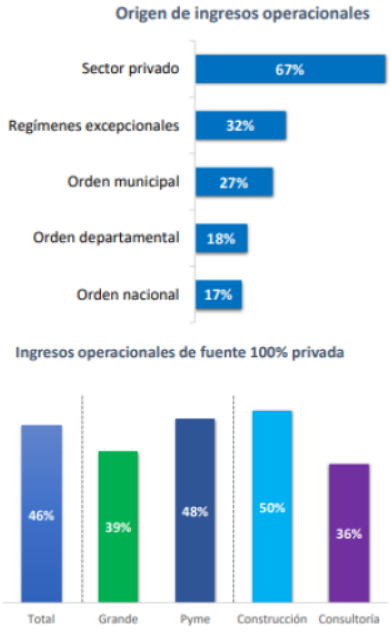


Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). Encuesta de Percepción Sectorial 2018.

En los últimos tres años, las empresas percibieron una mayor proporción de sus ingresos operaciones por cuenta de contratos ejecutados con el sector privado. Esta tendencia se mantiene entre los diferentes subsectores y tamaños de empresa.

El 46% de las empresas realiza contratos únicamente con empresas privadas. Las empresas consultoras son quienes menos ingresos obtienen a raíz de contratos con privados.

Imagen 2. Origen de los ingresos operacionales de las empresas del sector de infraestructura



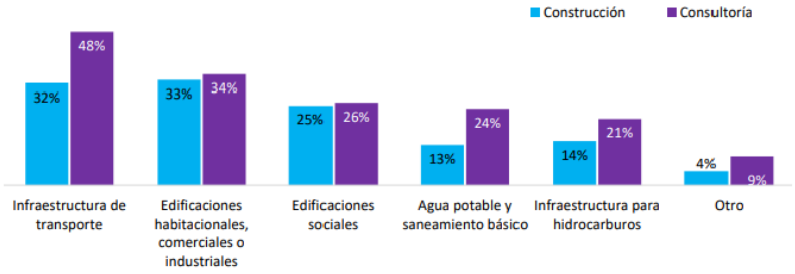
Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). *Encuesta de Percepción Sectorial 2018*.

Las licitaciones se dan principalmente en infraestructura de transporte, edificaciones comerciales, habitacionales, industrial y social. Las empresas consultoras cuentan con una participación significativa en los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, frente a las constructoras. Se refleja la diversificación de proyectos a los que se dedican las empresas.

Con el fin de complementar la caracterización de la oferta del mercado, se presenta la distribución de la experiencia de las empresas de los subsectores de construcción y consultoría en los principales segmentos de infraestructura. La información evidencia que la mayor concentración

de experiencia se encuentra en proyectos de infraestructura de transporte, edificaciones habitacionales, comerciales e industriales y edificaciones sociales, seguidos por los sectores de agua potable y saneamiento básico e infraestructura para hidrocarburos. Esta caracterización permite identificar el grado de especialización de las empresas que participan en el mercado y constituye un referente para comprender la capacidad técnica disponible para la ejecución de proyectos de infraestructura.

Imagen 3. Distribución de la experiencia empresarial por segmentos del sector de infraestructura



Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). *Encuesta de Percepción Sectorial 2018*.

Nota: *La imagen 3 se incorpora como referencia para ilustrar la especialización de las empresas del sector de infraestructura. El análisis de la oferta realizado en el presente Estudio del Sector se fundamenta en información actualizada obtenida mediante la revisión de procesos similares publicados en SECOP II, el Registro Único de Proponentes (RUP), el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y demás fuentes oficiales consultadas, las cuales permitieron verificar las condiciones vigentes del mercado.*

El 87% de las empresas cuentan con RUP, sin embargo, un 11% no cuenta con información actualizada. El 13% de las empresas nunca se ha registrado en el RUP. Las empresas consultoras son quienes cuentan con un menor registro, esto puede estar explicado por su mayor participación en contratos privados, lo que no hace necesario contar con este registro.

Como parte de la caracterización de la capacidad empresarial del sector, se presenta el estado de actualización del Registro Único de Proponentes (RUP) de las empresas participantes en la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). La información evidencia un alto nivel de cumplimiento en el registro y actualización del RUP, lo que refleja una importante capacidad de las empresas para participar en procesos de contratación pública y mantener vigente la información relacionada con su capacidad jurídica, financiera, organizacional y de experiencia. Este comportamiento constituye un referente sobre el grado de preparación de las empresas del sector para concurrir a procesos de selección adelantados por entidades estatales.

Imagen 4. Nivel de actualización del Registro Único de Proponentes (RUP) por tipo de empresa

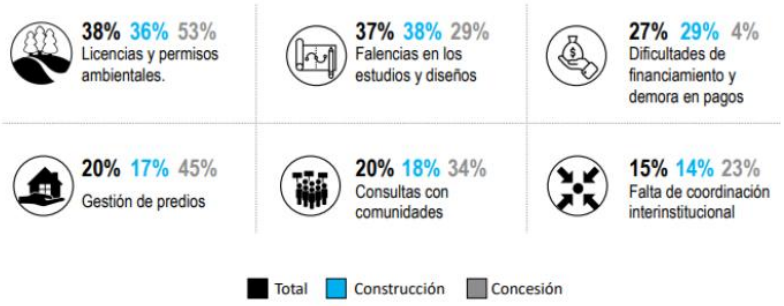


Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). *Encuesta de Percepción Sectorial 2018*.

Nota: *La imagen 4 corresponde a la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura y se incorpora como un referente de la capacidad institucional del sector para participar en procesos de contratación pública. El análisis realizado en el presente Estudio del Sector se complementa con la revisión de información actualizada del Registro Único de Proponentes (RUP), procesos similares publicados en SECOP II y demás fuentes oficiales consultadas, con el fin de caracterizar las condiciones vigentes del mercado.*

Con el propósito de identificar los principales factores que pueden incidir en la ejecución de proyectos de infraestructura, se presenta la percepción del sector frente a las dificultades más recurrentes identificadas por las empresas participantes en la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). Entre los aspectos con mayor incidencia se destacan la obtención de licencias y permisos ambientales, las falencias en los estudios y diseños, las dificultades de financiamiento y las demoras en los pagos, así como la gestión predial, las consultas con comunidades y la coordinación interinstitucional. Estos resultados constituyen un referente para comprender los riesgos externos que históricamente han afectado la ejecución de proyectos de infraestructura y sirven de apoyo para el análisis de riesgos desarrollado en el presente Estudio del Sector.

Imagen 5. Principales riesgos y dificultades identificados en la ejecución de proyectos de infraestructura.

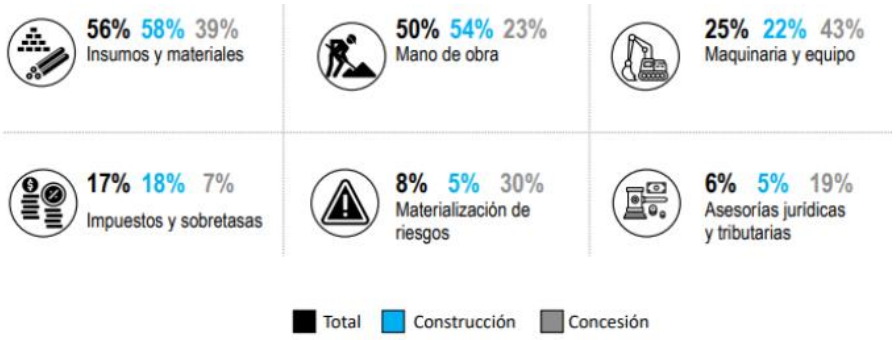


Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). Encuesta de Percepción Sectorial 2018.

Nota: *La imagen 5 corresponde a la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura y se incorpora como un referente histórico de los factores que inciden en la ejecución de proyectos de infraestructura. Para el presente proceso, la identificación y asignación de riesgos se fundamentó en el análisis actualizado del mercado, la revisión de procesos similares en SECOP II, la naturaleza del objeto contractual y la matriz de riesgos elaborada por la Entidad, conforme a la metodología establecida en el Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos de Colombia Compra Eficiente.*

Con el propósito de identificar los principales factores que inciden en la estructura de costos de los proyectos de infraestructura, se presenta la percepción de las empresas participantes en la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). Los resultados muestran que los mayores impactos sobre los costos están asociados a la variación en los precios de los insumos y materiales, la mano de obra y la disponibilidad de maquinaria y equipos, seguidos por factores como la carga tributaria, la materialización de riesgos y los costos derivados de asesorías jurídicas y tributarias. Esta información constituye un referente para comprender los factores económicos que pueden influir en la ejecución de contratos de infraestructura y sirve de apoyo al análisis económico y financiero desarrollado en el presente Estudio del Sector.

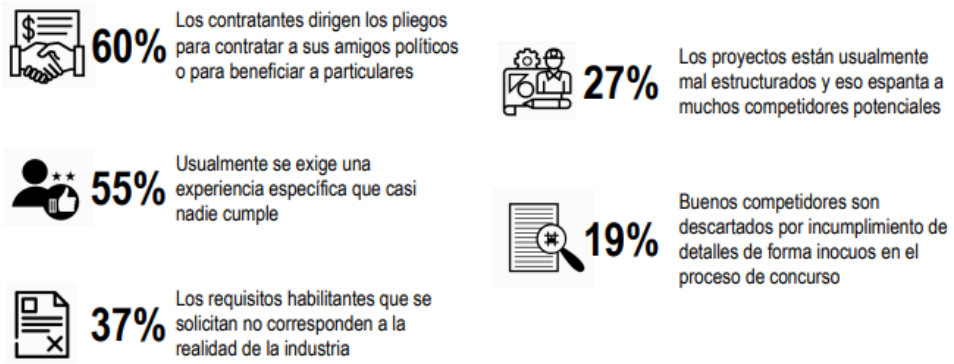
Imagen 6. Factores que afectan la estructura de costos en proyectos de infraestructura.



Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). *Encuesta de Percepción Sectorial 2018*.

Con el fin de identificar las principales barreras que, desde la percepción del sector, pueden afectar la participación de potenciales oferentes en los procesos de contratación pública, se presentan los resultados de la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). La información evidencia que los aspectos que generan mayor preocupación entre las empresas corresponden a la percepción de direccionamiento de los procesos de selección, la exigencia de requisitos de experiencia altamente específicos, la desarticulación entre los requisitos habilitantes y las condiciones reales del mercado, así como deficiencias en la estructuración de los proyectos y el descarte de proponentes por incumplimientos de requisitos formales. Estos resultados constituyen un referente para resaltar la importancia de estructurar procesos de contratación con criterios objetivos, requisitos proporcionales y condiciones que promuevan la pluralidad de oferentes y la libre competencia.

Imagen 7. Percepción del sector sobre las barreras de acceso a los procesos de contratación pública



Fuente: Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). *Encuesta de Percepción Sectorial 2018*.

Nota: *La presente figura corresponde a la Encuesta de Percepción Sectorial 2018 de la Cámara Colombiana de la Infraestructura y se incorpora como un referente histórico de la percepción del sector frente a las barreras de acceso a la contratación pública. En el presente proceso, la definición de los requisitos habilitantes, los factores de evaluación y las demás condiciones de participación se fundamentó en el análisis actualizado del mercado, los procesos similares consultados en SECOP II, el Registro Único de Proponentes (RUP), el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) y los principios de selección objetiva, libre concurrencia, transparencia y pluralidad de oferentes previstos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.*

En el contexto gremial a nivel de profesionales, la Sociedad Colombiana de Ingenieros es la asociación profesional de mayor tradición y reconocimiento a nivel nacional. Desde el punto de vista empresarial, la Cámara Colombiana de la Infraestructura - CCI agremia a las empresas que se dedican a las actividades de consultoría, construcción, concesión y proveedores. La CCI se ha consolidado, desde su creación en el año 2003 como uno de los gremios de mayor relevancia en el sector de la infraestructura.

Los afiliados a la Cámara Colombiana de la Infraestructura son empresas y empresarios activos, que están participando en el desarrollo de proyectos en mayor envergadura en el país. De acuerdo con el listado de afiliados a esta entidad en la actividad de consultoría, construcción, concesión y proveedores, se encuentran dos variables relevantes: la localización de las empresas y el sector específico para cada actividad a la cual se dedican las empresas.

3.2.3. Aspectos financieros

Con el fin de garantizar la adecuada ejecución del contrato, se analiza la capacidad financiera de los posibles proveedores con el fin de verificar la solvencia económica, estabilidad y capacidad de los participantes del sector para cumplir las obligaciones contractuales sin afectar la ejecución del objeto contratado.

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

El propósito de los requisitos habilitantes financiero es establecer unas condiciones mínimas para los proponentes de tal manera que la Entidad Estatal sólo evalúe las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del Proceso de Contratación.

La capacidad financiera requerida en este Proceso de Contratación se estableció bajo las recomendaciones del Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación elaborado por Colombia Compra Eficiente.

A continuación, se presentan las definiciones de los indicadores financieros requeridos por el Decreto 1082 de 2015 o Capacidad Financiera: los siguientes indicadores miden la fortaleza financiera del interesado:

Los indicadores de capacidad financiera contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 son:

A. **Índice de Liquidez** = Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

B. **Índice de Endeudamiento** = Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

C. **Razón de Cobertura de Intereses** = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Sobre los indicadores de capacidad organizacional contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 son:

A. **Rentabilidad sobre patrimonio:** Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

B. **Rentabilidad sobre activos**: Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, se verificará la capacidad financiera de los proponentes a partir de los indicadores definidos en el Decreto 1082 de 2015. Información que debe ser verificada en el Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación – Registro Único de Proponente (RUP), el cual debe encontrarse vigente y en firme a la fecha de presentación de las ofertas previstas en el cronograma del proceso.

De esta manera, el proponente deberá acreditar mediante tal registro (RUP) la capacidad financiera con las cifras del activo corriente, pasivo corriente, activo total, pasivo total, patrimonio, gastos de intereses y utilidad operacional, del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral.

- **Documentación financiera**

Teniendo en cuenta la normatividad vigente, la fecha de recepción de propuestas y la diligencia de cierre establecida en el cronograma del proceso de selección, para la verificación y cumplimiento de la capacidad financiera exigida, se deben adjuntar los siguientes documentos, según aplique: Teniendo en cuenta la normatividad vigente, la fecha de recepción de propuestas y la diligencia de cierre establecida en el cronograma del proceso de selección, para la verificación y cumplimiento de la capacidad financiera exigida, se deben adjuntar los siguientes documentos, según aplique:

Los proponentes, personas naturales y jurídicas nacionales y, personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia o jurídicas extranjeras que tengan sucursal en Colombia deben presentar el Certificado de Inscripción y Clasificación - RUP, con la inscripción vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de selección en el que se certifique la capacidad financiera con corte al 31 de diciembre de 2024.

Los proponentes constituidos como consorcios o uniones temporales e integrados por personas naturales o jurídicas nacionales y/o personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia o

jurídicas extranjeras que tengan establecida sucursal en Colombia, deben presentar por cada integrante y en forma independiente, el Certificado de Inscripción y Clasificación - RUP, vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de selección en el que se certifique la capacidad financiera con corte al 31 de diciembre de 2024.

La información financiera debe ser presentada en moneda legal colombiana, por ser esta la Unidad de cuenta contable por expresa disposición legal, de conformidad con los artículos 50 y 51 del decreto 2649 de 1993.

Los requisitos financieros que a continuación se mencionan para el presente proceso, han sido establecidos según los indicadores reflejados por empresas del sector, estos valores serán incluidos dentro del documento preliminar de Estudios Previos.

Ahora bien, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 el Fondo de Desarrollo Local de Suba procedió a realizar el cálculo de los indicadores financieros previendo que los mismos permitan la participación de empresas que ostentan la condición de MiPymes.

- **F4390** Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil.
- **F4330** Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil

Para la proyección de los indicadores financieros del proceso, se analizan los sectores que hacen parte de la articulación entre la gestión de las empresas afines con la actividad económica, junto con la gestión de las organizaciones especializadas y la gestión contractual de las Alcaldías locales u otras Entidades públicas del orden Nacional, Departamental y Distrital.

La muestra analizada permite al Fondo de Desarrollo Local de Suba tomar como referencia las variaciones, interrelaciones, impactos de los principales indicadores de las empresas para proyectar los indicadores financieros del proceso de manera eficaz, para facilitar la toma de decisiones de los diferentes usuarios, en este caso el sector gobierno.

Para ello, el FDLS se permite indicar las metodologías y/o fuentes analizadas en la proyección de los Indicadores para el presente proceso de la siguiente manera:

- **Gestión de las Empresas afines con la actividad económica** (SUPERSOCIEDADES):

Los Indicadores financieros se utilizan para ponderar y evaluar los resultados de las operaciones de las empresas, dichos indicadores son la relación de una cifra con otra dentro o entre los estados financieros de una empresa que permiten ponderar y evaluar los resultados de las operaciones de la compañía, además buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de sus Indicadores.

Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el

objeto del contrato El objetivo está en analizar si el negocio tiene la capacidad suficiente para cumplir con las obligaciones contraídas por y para sus operaciones sin poner en Riesgo la correcta ejecución del contrato en los tiempos y calidades requeridas. Para las actividades económicas relacionadas al presente proceso, se validará un número de empresas aleatorio que permita evidenciar el estado del sector y el comportamiento de estas durante el último año.

Teniendo en cuenta que el proceso de contratación se enmarca en Pliegos Tipo de Infraestructura Social, sector institucional; estos establecen la matriz de indicadores a utilizar en el proceso, así:

MATRIZ 2 – INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES SELECCIÓN ABREVIADA DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL

- **Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme**

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

Tabla 9: Índices de capacidad financiera Mipyme

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01

Fuente: Elaboración propia FDL.

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

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

- **Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes**

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

Tabla 10: Indices de capacidad financiera otros proponentes

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

Fuente: Elaboración propia FDL.

- **Decreto 680 de 2021 - Trato de bienes Nacionales**

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 680 de junio de 2021, el cual modificó el artículo 2.2.1.1.1.3.1. de la Subsección 3 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título

1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, "*... en los contratos que deban cumplirse en Colombia, un servicio es colombiano si además de ser prestado por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un proponente plural conformado por estos o por estos y un extranjero con trato nacional, usa los bienes nacionales relevantes definidos por la Entidad Estatal para la prestación del servicio que será objeto del Proceso de*

Contratación o vinculen el porcentaje mínimo de personal colombiano según corresponda ..."
De igual forma, el mencionado decreto determina**:**

"*… En los contratos que deban cumplirse en Colombia, la Entidad Estatal definirá de manera razonable y proporcionada los bienes colombianos relevantes teniendo en cuenta:*

1. El análisis del sector económico y de los oferentes, y, toda aquella información adicional con la que cuente la Entidad Estatal en la etapa de planeación del Proceso de Contratación;
2. El porcentaje de participación de los bienes en el presupuesto del Proceso de Contratación; y
3. La existencia de los bienes en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, en los términos del Decreto 2680 de 2009 o las normas que lo modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan.

En aquellos casos en que, de acuerdo con el objeto contractual, no existan bienes colombianos relevantes o no exista oferta nacional de los mismos en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, la Entidad Estatal otorgará el puntaje de que trata el inciso primero del artículo 2 de la Ley 816 de 2003 al proponente que vincule el porcentaje mínimo establecido por la Entidad Estatal de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, que no podrá ser inferior al 40% del total de empleados y contratistas asociados al cumplimiento del contrato.

La Entidad Estatal documentará este análisis y dejará constancia en los Documentos del Proceso…"

Con base en lo anterior y teniendo en cuenta que según lo estipulado en la Resolución 2680 de 2009 expedida por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo, la producción de bienes nacionales se clasifica de la siguiente forma:

1. **Bienes totalmente obtenidos:** Los productos de los reinos mineral, vegetal y animal obtenidos mediante actividades como la caza o la pesca, bienes extraídos, recolectados, cosechados, nacidos y criados en territorio nacional.

2. **Bienes elaborados con materiales nacionales:**Son aquellos productos que sean elaborados enteramente en el territorio nacional a partir exclusivamente de materiales nacionales.

3. **Bienes que sufran una transformación sustancial:**Se consideran también bienes nacionales aquellos productos que, no siendo totalmente obtenidos ni elaborados con materiales nacionales, han sufrido una transformación sustancial, es decir cuando los Bienes cuyo valor agregado Nacional sea igual o superior al 40%.

- **Análisis de Bienes Nacionales Relevantes**

En cumplimiento de los Documentos Tipo aplicables a los procesos de selección abreviada para obra pública de infraestructura social y de los lineamientos expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la Entidad realizó el análisis de Bienes Nacionales Relevantes (BNR) con el propósito de establecer la procedencia del factor de apoyo

a la industria nacional y verificar la existencia de producción nacional suficiente para atender las necesidades derivadas del presente proceso.

Para tal efecto, se tomó como base el presupuesto oficial del contrato, identificando los bienes, materiales e insumos con mayor incidencia económica dentro de la estructura de costos. Posteriormente, dichos bienes fueron ordenados de acuerdo con su participación porcentual en el presupuesto, permitiendo establecer aquellos elementos que representan la mayor proporción del valor total del proceso y que, por tanto, constituyen los bienes relevantes para efectos del presente análisis.

El ejercicio permitió establecer que la mayor participación económica del presupuesto se concentra en materiales y elementos utilizados en actividades de mantenimiento y adecuación de infraestructura institucional, entre los cuales se destacan acometidas hidráulicas en tubería PVC, sistemas de impermeabilización, divisiones metálicas para baterías sanitarias, pisos de tráfico comercial, enchapes cerámicos, pinturas especializadas para exteriores, aparatos sanitarios institucionales, elementos metálicos galvanizados, mantenimiento de ventanería y suministro de vidrio templado, entre otros componentes requeridos para la correcta ejecución del contrato.

La revisión efectuada evidencia que estos bienes cuentan con oferta nacional suficiente, bien sea porque son fabricados directamente en Colombia o porque hacen parte de cadenas de transformación industrial desarrolladas por empresas establecidas en el territorio nacional, garantizando la disponibilidad permanente de proveedores y distribuidores autorizados para atender la demanda derivada del presente proceso contractual.

Debe resaltarse que el objeto del contrato corresponde principalmente a la ejecución de servicios de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física bajo la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable. En consecuencia, además del suministro de materiales, el componente predominante del contrato corresponde a la prestación de servicios especializados de construcción, mantenimiento y adecuación, ejecutados mediante mano de obra calificada, maquinaria, equipos y capacidad técnica instalada en el país.

En consecuencia, el análisis efectuado permite concluir que dentro del presupuesto oficial existen bienes nacionales relevantes con participación significativa y disponibilidad de producción nacional, razón por la cual resulta procedente la aplicación del factor de apoyo a la industria nacional conforme a las reglas establecidas en los Documentos Tipo y demás disposiciones aplicables.

Con el propósito de determinar la procedencia del factor de apoyo a la industria nacional, la Entidad identificó los bienes e insumos con mayor incidencia económica dentro del presupuesto oficial del proceso y verificó la existencia de producción nacional para cada uno de ellos. Este análisis permitió establecer los Bienes Nacionales Relevantes (BNR), entendidos como aquellos materiales e insumos que, por su participación significativa en la estructura de costos del contrato y su disponibilidad en el mercado nacional, constituyen un elemento determinante para la ejecución del objeto contractual. Los resultados se presentan en la siguiente tabla.

Tabla 11. Bienes Nacionales Relevantes identificados para el proceso contractual.

Bien Nacional Relevante identificado	Participación en el presupuesto oficial	Producción nacional	Justificación
Acometidas en tubería PVC	16,28 %	Sí	Corresponde a uno de los insumos de mayor incidencia económica dentro del presupuesto oficial y cuenta con amplia oferta de fabricantes y distribuidores nacionales.
Impermeabilizantes	12,61 %	Sí	Material ampliamente producido y comercializado en Colombia, con participación significativa dentro de la estructura de costos del contrato.
Divisiones metálicas para baños	7,18 %	Sí	Producto fabricado por la industria metalmecánica nacional, con disponibilidad de proveedores especializados.
Pisos SPC para tráfico comercial	6,92 %	Sí	Material con oferta disponible en el mercado nacional mediante fabricantes, transformadores e importadores con procesos de comercialización establecidos en el país.
Enchapes de piso	6,55 %	Sí	Producto fabricado y distribuido ampliamente por la industria nacional de materiales para la construcción.
Pinturas especializadas	5,38 %	Sí	Existe una amplia industria nacional dedicada a la fabricación y comercialización de pinturas arquitectónicas e industriales.
Enchapes de pared	4,34 %	Sí	Material de construcción con oferta permanente en el mercado nacional y alta disponibilidad de proveedores.
Aparatos sanitarios	3,53 %	Sí	Bien producido y comercializado por fabricantes nacionales con cobertura en todo el territorio nacional.
Lámina galvanizada	3,05 %	Sí	Producto fabricado y transformado por la industria siderúrgica nacional y distribuido ampliamente para el sector de la construcción.
Vidrio templado y mantenimiento de ventanería	2,13 %	Sí	Existe capacidad instalada en el país para la fabricación, transformación e instalación de vidrio templado y sistemas de ventanería.

Fuente: Elaboración propia del Fondo de Desarrollo Local de Suba, con base en el presupuesto oficial del proceso, el análisis de mercado y la verificación de la existencia de oferta nacional para los principales bienes e insumos requeridos.

Del análisis realizado se concluye que los principales bienes e insumos requeridos para la ejecución del contrato cuentan con producción, transformación o comercialización nacional suficiente, lo que evidencia la capacidad de la industria colombiana para atender las necesidades del proceso contractual. En consecuencia, resulta procedente la aplicación de las disposiciones relacionadas con el apoyo a la industria nacional, de conformidad con los Documentos Tipo, el Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos expedidos por Colombia Compra Eficiente.

Una vez identificados los bienes con mayor participación económica, la Entidad verificó su disponibilidad en el Registro de Productores de Bienes Nacionales administrado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, así como la existencia de producción nacional suficiente para atender las necesidades derivadas del presente proceso de contratación.

El análisis realizado permitió establecer que los principales materiales e insumos requeridos para la ejecución del contrato tales como concretos, morteros, cementos, agregados pétreos, aceros de refuerzo, pinturas, tuberías, accesorios hidrosanitarios, elementos eléctricos, materiales para acabados, impermeabilizantes y demás insumos propios de las actividades de mantenimiento locativo cuentan con una oferta nacional consolidada o con procesos de transformación desarrollados por la industria colombiana, situación que favorece la participación de proveedores nacionales dentro de la cadena de suministro.

Tabla 11. Componentes de mayor incidencia económica del presupuesto oficial.

Bien o actividad	Participación aproximada
Acometida PVC de 2"	**16,28 %**
Impermeabilización de muros exteriores	**12,61 %**
Divisiones metálicas para baños	**7,18 %**
Piso SPC tráfico comercial	**6,92 %**
Enchape de piso	**6,55 %**
Pintura para exteriores	**5,38 %**
Enchape de pared	**4,34 %**
Sanitario institucional	**3,53 %**
Canal en lámina galvanizada	**3,05 %**
Mantenimiento de ventanería y rejas	**2,13 %**

Fuente: Elaboración propia del Fondo de Desarrollo Local de Suba, con base en el análisis del presupuesto oficial, el estudio de mercado y el análisis de precios unitarios (APU) del proceso de contratación.

Igualmente, se observó que la mayor parte de las actividades objeto del contrato corresponden a servicios especializados de construcción, mantenimiento y adecuación de infraestructura, cuya ejecución depende principalmente de la capacidad técnica, operativa y organizacional del contratista, así como de la utilización de mano de obra calificada y servicios prestados en el territorio nacional.

Debe resaltarse que el objeto contractual no consiste en el suministro exclusivo de bienes, sino en la ejecución integral de actividades de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física bajo la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable. En consecuencia, el componente de servicios representa un elemento predominante dentro de la estructura económica del contrato, sin perjuicio de la utilización de materiales e insumos de origen nacional durante la ejecución de las actividades contratadas.

Con fundamento en el análisis efectuado, la Entidad concluye que existen bienes nacionales relevantes susceptibles de ser incorporados durante la ejecución del contrato y que la estructura del proceso permite la participación efectiva de la industria nacional, razón por la cual el factor de apoyo a la industria nacional será aplicado conforme a las reglas establecidas en los

Documentos Tipo, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia, selección objetiva, promoción de la industria nacional y libre concurrencia.

En consecuencia de lo anterior, y de acuerdo al objeto de la presente contratación, el cual comprende **EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE LAS 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**, se considera que de acuerdo al análisis realizado, la Entidad NO contratará la adquisición de bienes de forma directa a los productores de insumos y/o materiales para construcción, los bienes serán contratados a partir de un intermediario (contratista) que a su vez realizará la tercerización para la adquisición de los elementos, por su parte, la contratación consistirá en la prestación de un servicio que exige al futuro contratista la vinculación de personal idóneo y con capacidad técnica para atender las actividades y obligaciones requeridas, por consiguiente, el presente proceso de selección deberá propender por calificar los servicios nacionales de acuerdo a la cantidad de personal local vinculado para prestar los servicios que la Entidad requiere.

IV. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado permite, por un lado, establecer el precio de un determinado bien o servicio, y, por el otro, estructurar y sustentar el presupuesto estimado de un proceso de contratación (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2025, pág. 28).

Para la estructuración del presente proceso contractual, la Alcaldía Local de Suba adelantó el correspondiente estudio de mercado, con el propósito de identificar las condiciones comerciales, técnicas y económicas del sector, así como establecer un presupuesto oficial acorde con los precios reales del mercado y las características del objeto contractual.

El estudio de mercado del presente proceso hace parte integral de los documentos de formulación que componen el proceso.

Remitirse a los documentos denominados “Estudio de mercado” y “Análisis de Mercado”.

- **Variables utilizadas para calcular el presupuesto oficial**

Los costos de la presente contratación son basados en el listado de precios de referencia de actividades de obra del LISTADO DE PRECIOS TOPE 2026- FONDO DE FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA, PRECIOTOPEFFIE-GRUPONo21. https://ffie.com.co/listado-de-precios-tope-2026/ y la secretaria de Educación Distrital.

El anterior presupuesto oficial se estimó teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) La satisfacción de la necesidad proyectada.
b) La cuantía que obedece en este caso a la Selección Abreviada de Menor Cuantía, en relación con las cuantías existentes para esta entidad.
c) Los costos directos e indirectos en que debe incurrir el ejecutor del contrato, tales como la constitución de una póliza de garantía, el pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión y aportes parafiscales y los descuentos correspondientes a la retención en la fuente, al Rete-ICA y Rete IVA, que se realizan en cada pago al ejecutor.
d) El Estudio del Sector.

Caracterización de los referentes: Los oferentes de estos tipos de bienes o servicios utilizan generalmente precios de referencia ya establecidos, como los de la Secretaria Distrital de Educación y el FIEE, estas referencias pueden caracterizarse mediante la información que reportan los contratos que se han realizado y cuyo objeto es similar al que se irá a ejecutar, la composición de un análisis unitario intervienen insumos y mano de obra directos, así como también otros análisis con componentes similares. Los valores y cantidades de mano de obra corresponden a promedios suministrados por constructores medianos en cada ciudad, igualmente por las entidades distritales que cada año tienen la necesidad de contratar la Construcción, Adecuación y mantenimiento de su infraestructura para el buen funcionamiento y ampliación de la cobertura.

Referente: Secretaría Distrital de Educación, de los diferentes tipos de adecuaciones y construcciones nuevas que se desarrollan en todas las localidades, por lo tanto, este es un indicador muy apropiado para realizar el presupuesto el mantenimiento, la remodelación, adecuación, recuperación integral preventiva y correctiva de toda la infraestructura física.

Para concluir, es importante señalas que la base de datos que maneja la Secretaría Distrital de Educación y el FIEE están todos los ítems de obra que se realizarán en el Mantenimiento de Sedes, por lo tanto, se sugiere usar esta referencia, ya que se puede determinar con exactitud el costo de cada uno de los ítems que se vayan a realizar dentro de la presente selección abreviada sin llegar a errores y perjuicios económicos tanto para la Alcaldía como para el contratista.

Adicionalmente, la tabla del IDU para el año 2026 (tarifas actualizadas y vigentes corte de 04-02-2026 donde se estipulan los topes máximos para sueldos y demás gastos que se pueden pagar en los contratos de obra están la mayoría de las categorías de profesionales y costos administrativos que se requieren para este tipo de selección.

Con el fin de socializar los costos mencionados, se realiza la siguiente publicación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Los costos de Mano de Obra y profesionales por categoría se encuentran ajustados al salario mínimo legal vigente y al auxilio de transporte para el año 2026.
2. El factor prestacional se encuentra ajustado a la normatividad laboral vigente.
3. Los diferentes insumos se encuentran debidamente actualizados a la fecha de la publicación y obedecen a la consulta detallada realizada con el sector SED e IDU.
4. Con el fin de dar alcance a la responsabilidad de la Entidad frente a la información que

suministra al público en general, se aclara que no reemplaza la labor de análisis y soporte de cada proceso y, por tanto, el uso de la información publicada compromete solamente la responsabilidad del interesado y es de su competencia verificar y/o actualizar o no la información.

5. Los datos contenidos en la Base de Datos de la SED no reemplaza la labor contratada por el contratista quien tienen la obligación de evaluar, analizar y soportar caso por caso en los términos pactados contractualmente.
8. El registro de marcas o productos comerciales no presupone su recomendación de uso. Tal responsabilidad recae sobre el contratista.

Nota 1. Se debe tener en cuenta que el PRECIO UNITARIO incluye el valor de A.I.U. Para este formulario de presupuesto oficial, se incluye el valor de A.I.U. en la columna denominada VALOR UNITARIO CON AIU.

Nota 2. Cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a 5 se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a 5 se aproximará por defecto al número entero del peso.

Nota 3: El A.I.U y su discriminación deben estar en porcentaje (%). El proponente debe ofertar todos los ítems incluidos en el anexo de Propuesta Económica. Se deben ofertar los precios unitarios dependiendo la unidad de medida exigida. El proponente que no oferte todos los ítems o que cotice cero pesos ($0) en alguno de ellos, hará que su propuesta sea rechazada. Los precios ofrecidos deben sostenerse durante el plazo de ejecución del contrato, porque no se autorizarán reajustes de los mismos. Igualmente, los proponentes no podrán ofertar un porcentaje de A.I.U. superior al establecido por la entidad en el Anexo correspondiente a los costos del presente proceso de contratación, en caso de que así sea, dará lugar al rechazo de la propuesta.

NOTA 5: El FDLS dentro de la aplicación del principio de planeación establecerá el 1% de imprevistos del valor del A.I.U. Este porcentaje será destinado a cubrir el costo de los imprevistos que puedan ocurrir durante su ejecución. El porcentaje de Imprevistos sólo será pagado si y solo sí se presentan las circunstancias durante la ejecución del contrato que excedan lo planificado y superen cualquier cálculo previsible, y que pueda ser demostrado ampliamente por el contratista. El apoyo a la supervisión del contrato deberá revisar y aprobar la justificación de la ocurrencia de los imprevistos presentados por el Contratista de Obra.

Tabla 12. Identificación de Proveedores Potenciales del Sector

#	Razón Social / Proveedor	NIT	Ciudad / Municipio	Departamento	Correo Electrónico	Clasificación Empresarial
1	JABA Ingeniería y Construcción	901534959	Pasto	Nariño	JABA.INGENIERIAYCONSTRUCION@GMAIL.COM	MiPyme
2	Ferrum Construcciones S.A.S.	901279 5506	Cartagena	Bolívar	GERENCIA@FERRUMCONSTRUCCIONES.COM	MiPyme
3	Polyuprotec S.A.	830015914	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	LVELEZ@POLYUPROTEC.COM	No MiPyme

4	BW Soluciones S.A.S.	900972497	Cartagena	Bolívar	BWSOLUCIONESSAS@GMAIL.COM	MiPyme
5	Construcciones ARQ3D S.A.S.	901266640	Barranquilla	Atlántico	CONSTRUCCIONESARQ3DS@GMAIL.COM	MiPyme
6	Ambiente Mecánico Productivo Social Soluciones Industriales S.A.S.	901071322	El Bagre	Antioquia	GERENCIA.AMPROS@GMAIL.COM	MiPyme
7	Servicios y Montajes Metalmecánicos Industriales S.A.S.	901152628	Neiva	Huila	METALMONTAJESCOLOMBIA@GMAIL.COM	MiPyme
8	INGDICOC S.A.S.	901199200	Mitú	Vaupés	INGDICO.SAS@HOTMAIL.COM	MiPyme
9	UPS Comunicaciones	901262944	Pereira	Risaralda	COMERCIAL2@UPSCOMUNICACIONES.COM	MiPyme
10	Tecmon Tecnologías Nacionales S.A.S.	901445368	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	TECMONTECNOLOGIAS@GMAIL.COM	MiPyme
11	Inversiones Vallascar S.A.S.	900670940	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	SARA.NINO@VALLASCAR.COM	No MiPyme
12	Delta Caribe Ingeniería S.A.S.	901624102	Montería	Córdoba	DELTACARIBELICITACIONES@GMAIL.COM	MiPyme
13	Tractor Diesel Soluciones S.A.S.	900200358	Florencia	Caquetá	GLORIAZAMBRANO052@GMAIL.COM	MiPyme
14	Proyectos, Diseños, Suministros Integrales Eléctricos, Hidráulicos y Obra Civil HMS S.A.S.	900902892	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	PRODISINTHMS@GMAIL.COM	MiPyme
15	Construcciones Marín Henao S.A.S.	901130558	Medellín	Antioquia	CAMILO.MARIN77@OUTLOOK.COM	MiPyme
16	Consvis Acabados Arquitectónicos S.A.S.	900872498	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CONSVIS.ACABADOS@GMAIL.COM	MiPyme
17	DNO Diseños e Ingeniería S.A.S.	901339265	Floridablanca	Santander	INFO@DNODISENOEINGENIERIA.COM	No MiPyme
18	Camark Projects	901416476	Jamundí	Valle del Cauca	ARQ.JUDACAS@GMAIL.COM	MiPyme
19	BHR Constructores S.A.S.	9013725488	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	BHR.CONSTRUCTORES@GMAIL.COM	MiPyme

20	Ecosistemas Industriales PET	9010580997	Zipaquirá	Cundinamarca	ECOSISTEMASINDUSTRIALESPET@OUTLOOK.COM	MiPyme
21	Energía y Diseños S.A.S.	900538679	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	PROYECTOS@ENERGIAYDISENOS.COM	MiPyme
22	Inciteco S.A.S.	800104214	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	INFO@INCITECO.COM.CO	MiPyme
23	Ingenieros Técnicos y Asociados INGETEA S.A.S.	900116697	Malambo	Atlántico	ARQINGETEA@GMAIL.COM	No MiPyme
24	Acoge Servicios Integrales S.A.S.	800065538	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	ACOGESERVICIOSINTEGRALES@GMAIL.COM	MiPyme
25	Solsing S.A.S.	900383672	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	JUANKVILLAZON@GMAIL.COM	MiPyme
26	Rubikol Licitaciones	901003034	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	RUBIKOL.LICITACIONES@GMAIL.COM	MiPyme
27	Jneira Construcciones	901113550	La Montañita	Caquetá	JNEIRACONSTRUCCIONES2017@GMAIL.COM	MiPyme
28	4J Group Ingeniería S.A.S.	901770340	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	4JGROUPINGENIERIA@GMAIL.COM	MiPyme
29	Varqing S.A.S.	900313695	Cartagena	Bolívar	VARQING@GMAIL.COM	No MiPyme
30	Eficax Fumigaciones S.A.S.	900991769	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	EFICAXFUMIGACIONES@GMAIL.COM	MiPyme
31	WMR Arquitectura	900268355	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	CONTABILIDAD@WMRARQUITECTURA.CO	No MiPyme
32	3GEN S.A.S.	901552827	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	LOSTOS@3GEN.COM.CO	MiPyme
33	Consultoría e Ingeniería Eléctrica CIE S.A.S.	900300096	Yopal	Casanare	CONSULTORIAELECTRICACIE@GMAIL.COM	MiPyme
34	Grupo Davinox Zomac S.A.S.	901476075	Apartadó	Antioquia	VENTAS@GRUPODAVINOX.COM	MiPyme
35	Esdras MD Ingeniería S.A.S.	9005954824	Cali	Valle del Cauca	LICITACIONSECOP2@GMAIL.COM	MiPyme
36	H&C Proyectos de Ingeniería S.A.S.	900097457	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	FREDY.LOMBANA@HYCPROYECTOS.COM	MiPyme
37	Artífices	901028147	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	GERENCIA.COMERCIAL@ARTIFICES.COM.CO	MiPyme
38	CAMS & CIA S.A.S.	900084333	Barrancabermeja	Santander	CAMSYCIALTDA@GMAIL.COM	No MiPyme
39	MIPLA S.A.S.	900586105	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	ADMINISTRACION@MIPLA.COM.CO	MiPyme
40	Fonand Ingeniería & Construcción S.A.S.	900452356	Maní	Casanare	FONAND.INGENIERIA@GMAIL.COM	MiPyme

41	Organización Serin S.A.S.	830062421	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	MERCADEO@ORGANIZACIONSERIN.COM	MiPyme
42	Gave Orange S.A.S.	9008624615	Armenia	Quindío	GAVEORANGESAS@GMAIL.COM	MiPyme
43	Tecnicontrol Fumigaciones S.A.S.	901098279	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	COMERCIAL@TECNICONTROLFUMIGACIONES.COM	MiPyme
44	STG S.A.S.	900806393	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	DIRECTORCOMERCIAL@STGSAS.CO	MiPyme
45	DISARQ S.A.S.	9009598759	Cajicá	Cundinamarca	GERENCIA@DISARQSAS.COM	MiPyme
46	Constructora Conviallidad S.A.S.	900357789	Chigorodó	Antioquia	CONVIALIDAD2010@GMAIL.COM	MiPyme
47	Las Puertas Alemanas S.A.S.	900205445	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	IVANG@PVA.COM.CO	No MiPyme
48	TC S.A.S.	901197184	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	No registra	MiPyme
49	Sociedad Ingenieros Eléctricos y de Redes S.A.S.	900316947	Montería	Córdoba	LICITACIONESINGELREDES@HOTMAIL.COM	MiPyme
50	Ascensores Schindler de Colombia S.A.S.	860005289	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	PORTAFOLIO_IE.CO@SCHINDLER.COM	No MiPyme
51	Constructora Ingerestructura y Proyectos	901108089	Cota	Cundinamarca	CONSTRUGE.COTA@GMAIL.COM	No MiPyme
52	Redes, Construcciones e Ingeniería S.A.S.	901148446	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	ICORREDOR@CAMCO-GROUP.COM	MiPyme

Fuente: Consolidación de información obtenida en el análisis de oferta adelantado por la Entidad.

Producto de dicho ejercicio, se identificó una muestra representativa de empresas ubicadas en diferentes regiones del país, entre las cuales se encuentran proveedores domiciliados en Bogotá D.C., Cartagena, Medellín, Cali, Montería, Neiva, Pereira, Florencia, Barranquilla, Yopal, Cajicá, Armenia, Pasto y otros municipios, evidenciándose una amplia capacidad de oferta a nivel nacional. Así mismo, se identificó la participación predominante de pequeñas y medianas empresas (MiPymes), así como empresas de mayor capacidad operativa y financiera, lo cual permite concluir que el mercado presenta condiciones favorables de pluralidad de oferentes.

Dentro de las empresas identificadas en el análisis de mercado se encuentran, entre otras, JABA Ingeniería y Construcción, Ferrum Construcciones S.A.S., Polyuprotec S.A., BW Soluciones S.A.S., ConstruccionesARQ3D S.A.S., Inversiones Vallascar S.A.S., Inciteco S.A.S., Organización Serin S.A.S., Ascensores Schindler de Colombia S.A.S., Redes Construcciones e Ingeniería S.A.S., BHR Constructores S.A.S., Consvis Acabados Arquitectónicos S.A.S. y

múltiples proveedores adicionales relacionados con actividades de ingeniería, obra civil, instalaciones eléctricas, mantenimiento locativo y servicios especializados.

La información obtenida permitió identificar aspectos relevantes del mercado, tales como:

- Existencia de una oferta amplia de proveedores con capacidad técnica y operativa.
- Participación significativa de MiPymes dentro del sector.
- Disponibilidad de proveedores con cobertura regional y nacional.
- Existencia de empresas especializadas en diferentes componentes técnicos asociados al objeto contractual.
- Condiciones adecuadas de competencia y pluralidad de oferentes.
- Capacidad del mercado para atender contratos de mantenimiento y adecuación de infraestructura física institucional.

De igual manera, el análisis de procesos similares publicados en SECOP I y SECOP II permitió comparar valores históricos de contratación, actividades ejecutadas, cantidades, tiempos de ejecución, estructuras de costos y condiciones técnicas utilizadas por otras entidades estatales en contratos de naturaleza semejante. Lo anterior constituyó un insumo relevante para validar los precios unitarios utilizados y la razonabilidad del presupuesto estimado del proceso.

Así mismo, para la construcción del presupuesto oficial se tuvieron en cuenta variables relacionadas con costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, incluyendo materiales, mano de obra, transporte, maquinaria, equipos, administración, imprevistos, utilidad del contratista (AIU), cargas tributarias, costos de seguridad y salud en el trabajo, gestión ambiental y demás obligaciones derivadas de la ejecución contractual.

Con fundamento en la información recopilada, la Entidad consolidó el análisis económico y técnico requerido para determinar el presupuesto oficial del proceso, concluyendo que los valores estimados corresponden a condiciones reales del mercado y resultan coherentes con el comportamiento histórico de contratación para este tipo de servicios.

Finalmente, del estudio adelantado se evidencia que en Colombia existe una perspectiva comercial amplia para la prestación de servicios relacionados con mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura física, permitiendo contar con pluralidad de oferentes y condiciones suficientes de competencia para adelantar el presente proceso contractual bajo principios de transparencia, economía y selección objetiva.

V. LIMITACIÓN A MIPYMES

En virtud del Decreto 1082 de 2015 (Artículo 2.2.1.2.4.2.2.), el presente proceso se limitará MiPymes, siempre y cuando concurran los siguientes requisitos:

> *"Artículo 2.2.1.2.4.2.2. Convocatorias Limitadas a MiPymes. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades*

Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las MiPymes colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los siguientes requisitos:

1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. Se hallan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes colombianas para limitar la convocatoria a MiPymes colombianas. Las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada Proceso de Contratación.

Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las podrán realizar MiPymes, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual, como lo indica el artículo 2.2.1.2.4.2.3. de limitaciones territoriales de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a MiPymes colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato. Cada MiPymes deberá acreditar su domicilio con los documentos a los que se refiere el siguiente artículo.

Parágrafo. Las cooperativas y demás entidades de economía solidaria, siempre que tengan la calidad de MiPymes, podrán solicitar y participar en las convocatorias limitadas en las mismas condiciones dispuestas en el presente artículo."

Y, del mismo Decreto,

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.3. Limitaciones territoriales. De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a MiPymes colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato.

Para la vigencia 2026, el umbral para limitar las convocatorias a MiPymes asciende a la suma de QUINIENTOS ONCE MILLONES SETECIENTOS OCHOMIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS ($511.708.497), según lo dispuesto por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente - en el Portal de Contratación SECOP II. En este sentido, para validar el primer requisito y teniendo en cuenta que el valor presupuesto oficial del presente Proceso de Contratación es por la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 450.000.000),** el mismo SI es susceptible a ser limitado a MiPymes.

Para acreditar el segundo requisito dentro del cronograma del presente Proceso de Contratación se determina el plazo para que los interesados presenten solicitud de limitar la convocatoria a

MiPymes por lo cual el Fondo de Desarrollo Local de Suba convoca a las MiPymes a participar del presente Proceso de Contratación y realizar su solicitud de acuerdo con lo que indica la norma en mención. Se requiere recibir solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes para limitar la convocatoria ya sea nivel nacional/territorial, por lo que deberán acreditar que tienen el tamaño empresarial establecido por la ley.

Así mismo, dando cumplimiento al artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, la entidad limitará la participación del proceso a MiPymes territoriales si llegase a recibir al menos dos (2) solicitudes conforme a los requisitos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. de la norma**.**

- **Participación de MIPYMES en el sector terciario o de servicios**

De acuerdo con el informe de "2024" publicado en 2025 por Confecámaras[13], En 2024 se registraron 297.475 nuevas empresas, lo que representa una ligera disminución del 2,8% en comparación con las 305.997 creadas en 2023. Del total registrado, el 72,3% correspondió a personas naturales y el 27,7% a sociedades. La creación de empresas por personas naturales disminuyó un 5,5%, pasando de 227.569 en 2023 a 214.953 en 2024. Por el contrario, las sociedades mostraron un crecimiento del 5,2%, aumentando de 78.428 en 2023 a 82.522 en 2024.

- **Análisis sobre la procedencia de limitar la convocatoria a MiPymes**

La Entidad analizó la procedencia de aplicar la limitación de la convocatoria exclusivamente a MiPymes, de conformidad con las disposiciones contenidas en la normativa vigente sobre contratación pública.

Como resultado del análisis del mercado se evidenció la existencia de un número importante de micro, pequeñas y medianas empresas con capacidad para ejecutar actividades relacionadas con el objeto contractual. Sin embargo, también se identificó que el presente proceso demanda una capacidad técnica, administrativa, financiera y operativa que permita atender simultáneamente diferentes especialidades constructivas, coordinar múltiples frentes de trabajo, mantener disponibilidad permanente de personal especializado y garantizar la continuidad de la operación de las sedes institucionales.

En consecuencia, la decisión sobre la procedencia de limitar o no la convocatoria deberá adoptarse por la Entidad una vez se verifique el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa aplicable y se analice la manifestación de interés presentada por potenciales MiPymes, procurando mantener el equilibrio entre la promoción de estos actores económicos y la necesidad de garantizar la selección objetiva y la adecuada ejecución del contrato.

Creación de empresas por tamaño

Al analizar la evolución de la creación de empresas entre 2023 y 2024, clasificada según el tamaño

[13] https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2025/01/dinamica-creacion-empresas-colombia-2025.pdf

definido por el valor de sus activos, se observa una disminución del 2,8% en la creación de microempresas, del 8,0% en pequeñas, del 20,4% en medianas y del 9,1% en grandes. La reducción total del 2,8% está explicada en su totalidad por las microempresas, dado que las pequeñas, medianas y grandes tienen una participación marginal en el total de empresas creadas.

La significativa concentración de las microempresas, que representan más del 99% del total, destaca su papel crucial en la dinámica empresarial del país.

Con el fin de caracterizar la estructura empresarial del sector de la construcción, se presenta la distribución de las empresas según su tamaño para los años 2023 y 2024. La información evidencia que el sector está conformado principalmente por microempresas, las cuales representan más del 99 % del total de empresas registradas en esta actividad económica. En menor proporción participan pequeñas, medianas y grandes empresas, lo que refleja un mercado ampliamente atomizado y con una importante presencia de unidades productivas de menor tamaño. Esta composición resulta relevante para el presente Estudio del Sector, en la medida en que permite identificar la estructura de la oferta y sustenta el análisis relacionado con la participación de las MiPymes y la definición de requisitos habilitantes proporcionales al objeto contractual.

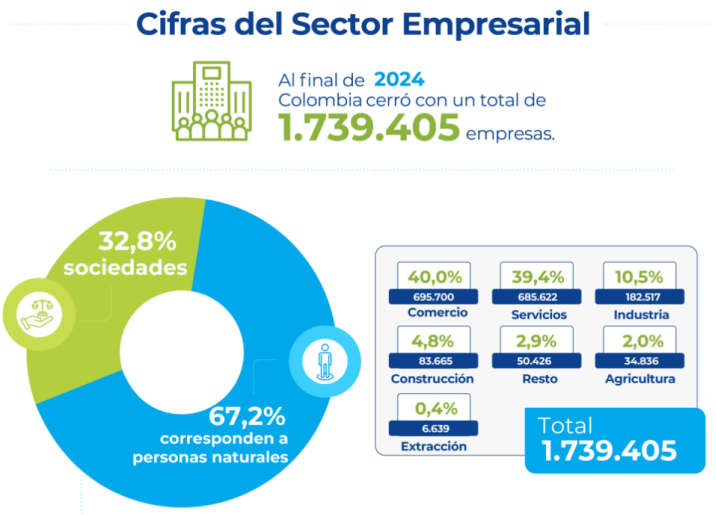
Imagen 8. Estructura empresarial del sector construcción por tamaño de empresa (2023–2024)

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	304.882	296.456	-2,8%	-2,8%
Pequeña	1.050	966	-8,0%	0,0%
Mediana	54	43	-20,4%	0,0%
Grande	11	10	-9,1%	0,0%
Total	**305.997**	**297.475**	**-2,8%**	**-2,8%**

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). *Encuesta Mensual de Empresas Constructoras (EMC), resultados 2024*.

Con el propósito de contextualizar la estructura del tejido empresarial colombiano, se presenta la distribución de las empresas registradas en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) al cierre de 2024. La información evidencia que el país contaba con 1.739.405 empresas, de las cuales el 67,2 % corresponde a personas naturales y el 32,8 % a sociedades. Así mismo, se observa que las actividades económicas con mayor participación son el comercio (40,0 %), los servicios (39,4 %) y la industria (10,5 %), mientras que el sector de la construcción representa el 4,8 % del total de empresas registradas. Esta caracterización constituye un referente para comprender la dimensión y diversidad del mercado empresarial colombiano, así como la capacidad de oferta existente para atender procesos de contratación pública.

Imagen 9. Distribución de las empresas registradas en Colombia por actividad económica (2024)



Fuente: Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – **Confecámaras**. *Cifras del Sector Empresarial 2024*. Elaborado con información del Registro Único Empresarial y Social (RUES).

Con el propósito de contextualizar la estructura del tejido empresarial colombiano, se presenta la distribución de las empresas registradas en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) según su organización jurídica y tamaño empresarial al cierre de 2024. La información evidencia que el 67,2 % de las empresas corresponde a personas naturales y el 32,8 % a sociedades. Asimismo, se observa que las microempresas representan el 91,7 % del total del tejido empresarial, seguidas por las pequeñas empresas (6,2 %), las medianas (1,6 %) y las grandes empresas (0,5 %). Esta composición refleja el predominio de las micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes) dentro de la economía nacional y constituye un referente para el análisis de la oferta, la promoción de la pluralidad de oferentes y la definición de requisitos habilitantes proporcionales en el presente proceso de contratación.

Imagen 10. Composición del tejido empresarial colombiano por tipo de organización y tamaño de empresa (2024)

Organización Jurídica	Empresas	Porcentaje
Persona natural	1.168.162	67,2%
Sociedades	571.243	32,8%
Total	**1.739.405**	**100%**

Tamaño	Número de empresas (2024)	Porcentaje
Microempresa	1.595.486	91,7%
Pequeña	108.726	6,2%
Mediana	27.246	1,6%
Grande	7.947	0,5%
Total	**1.739.405**	**100%**

Fuente: Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – **Confecámaras**. *Cifras del Sector Empresarial 2024*.

La estructura empresarial colombiana evidencia un claro predominio de las micro, pequeñas y medianas empresas, las cuales representan el 99,5 % del total de empresas registradas en el país. En consecuencia, la Entidad estructuró el presente proceso procurando que los requisitos

habilitantes y las condiciones de participación sean proporcionales al objeto, la cuantía y los riesgos del contrato, promoviendo la libre concurrencia y la participación efectiva de las MiPymes, en concordancia con los principios de selección objetiva y las disposiciones de la Ley 2069 de 2020.

Con el propósito de complementar la caracterización del tejido empresarial colombiano y analizar la dinámica reciente del mercado, se presentan algunos indicadores relevantes publicados por Confecámaras con base en la información del Registro Único Empresarial y Social (RUES). Al cierre de 2024 se registraron 297.475 nuevas matrículas mercantiles, de las cuales el 72,3 % correspondió a personas naturales y el 27,7 % a sociedades. Así mismo, se destaca que las micro, pequeñas y medianas empresas representan el 99,5 % del total de empresas del país, mientras que la tasa de supervivencia de las sociedades a cinco años alcanzó el 44 %. Estos indicadores evidencian un mercado dinámico, con una importante capacidad de generación de nuevas unidades productivas y un predominio de las MiPymes como actores fundamentales de la economía nacional.

Imagen 11. Indicadores de creación empresarial y participación de las MiPymes en Colombia



Fuente: Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – **Confecámaras**. *Cifras del Sector Empresarial 2024*.

En ese sentido, del total de 297.475 empresas creadas en 2024, 296.465 están clasificadas como Microempresa, Pequeña y Medianas representando un 99.99%, situación que hace inferir que la mayor productividad en el país está representada por las MIPYME.

Ahora bien, del total de empresas creadas actualmente en Colombia (1.739.405) el 99,5% del total de empresas del país están conformadas por micro, pequeñas y medianas empresas. (Fuente Confecámaras: https://confecamaras.org.co/sector-empresarial-en-cifras/)

Como se aprecia en la tabla 10 , revisada la muestra empresarial tomada para el análisis del sector del presente proceso de contratación, la mayoría de empresas están clasificadas como MIPYME. La información presentada permite concluir que el tejido empresarial colombiano mantiene una alta dinámica de creación de empresas y una marcada participación de las MiPymes, las cuales constituyen la base del aparato productivo nacional. En consecuencia, el análisis del mercado evidencia la existencia de una oferta empresarial amplia y diversificada, capaz de atender procesos de contratación pública en diferentes sectores económicos, incluido el mantenimiento de infraestructura física. Estos resultados respaldan la definición de requisitos habilitantes proporcionales al objeto contractual y la incorporación de medidas orientadas a promover la pluralidad de oferentes, en concordancia con la Ley 2069 de 2020 y las políticas de fortalecimiento empresarial impulsadas por el Estado.

VI. CRITERIOS DIFERENCIALES Y APLICABILIDAD

El artículo 32 de la Ley 2069 de 2020 señala que, de acuerdo con el resultado del análisis del sector, las Entidades incluirán requisitos diferenciales y puntajes adicionales en los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2024, pág. 46). Estos criterios adicionales y puntajes buscan promover la igualdad de oportunidades, la inclusión social y la contratación sostenible para empresas MiPymes, de mujeres, personas con discapacidad, proyectos con impacto social o ambiental, la promoción de industria nacional, entre otros (Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, 2024, pág. 20).

A continuación, se describen los criterios diferenciales aplicables al presente proceso de contratación, conforme al marco normativo vigente y a los lineamientos establecidos en la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social, con el propósito de garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, inclusión, pluralidad de oferentes y promoción de la participación de sujetos de especial protección constitucional, Mipymes, empresas de mujeres, industria nacional y demás poblaciones objeto de medidas afirmativas dentro del Sistema de Compra Pública.:

Tabla 13: Criterios diferenciales

CRITERIO DIFERENCIAL	NORMA	DESCRIPCIÓN	FUNDAMENTO / JUSTIFICACIÓN DE APLICABILIDAD O NO
Promoción y facilitación de acceso a las MiPymes	**Ley 2069 de 2020**	El artículo 31 establece el deber de las Entidades del Estado de incluir en los Documentos del Proceso de acuerdo con el análisis de sector, requisitos diferenciales y puntajes adicionales en función del tamaño empresarial. Esto, con el fin de promover el acceso de las MiPymes al mercado de Compras Públicas.	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, el presente proceso de contratación es susceptible de ser limitado a Mipymes, toda vez que el presupuesto oficial estimado no supera el umbral de ciento veinticinco mil dólares (USD 125.000), establecido por la normativa vigente para la procedencia de dicha limitación. En consecuencia, en caso de
	Decreto 1082 de 2015	El artículo 2.2.1.2.4.2.18. establece el deber de incluir condiciones habilitantes diferenciales y el	

		puntaje adicional para MiPymes domiciliadas en Colombia.	cumplirse las condiciones y requisitos previstos para la limitación a Mipymes, la Entidad incorporará los criterios y mecanismos de validación de las ofertas correspondientes, de conformidad con la aplicabilidad del artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con los lineamientos establecidos en el Manual de Incentivos en los Procesos de Contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente y la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social.
Promoción y facilitación de acceso a emprendimientos y empresas de mujeres	**Decreto 1082 de 2015**	De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.15 las Entidades incluirán requisitos diferenciales y puntajes adicionales para emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional.	Este criterio será incorporado dentro del proceso de contratación, en atención a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el Manual de Incentivos en los Procesos de Contratación expedido por la Agencia Colombia Compra Eficiente y la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social, promoviendo la participación de emprendimientos y empresas de mujeres en el proceso contractual.
Promoción de la industria nacional	**Ley 816 de 2003**	Resalta la necesidad de compensar las asimetrías en el mercado de la compra pública entre la oferta de bienes y servicios nacionales frente a los extranjeros, se deberá tener en cuenta el factor de preferencia para los proponentes nacionales y los proponentes extranjeros que incorporen un componente de servicios nacionales.	Este criterio será incorporado en el presente proceso de contratación, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.1 del Decreto 1082 de 2015, el Manual de Incentivos en los Procesos de Contratación expedido por la Agencia Colombia Compra Eficiente y la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social, con el fin de promover la participación de empresas nacionales en el proceso contractual.
Vinculación de personas con discapacidad	**Decreto 287/2026**	Reconocimiento a quienes presentaran mayores avances en la aplicando de las medidas afirmativas de este decreto; y por último en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.4.	Para la aplicación de este criterio se tendrá en cuenta lo establecido en la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social. En este sentido, se incorporará el criterio social correspondiente, con el propósito de promover la participación e inclusión de sujetos de especial protección constitucional dentro de la ejecución contractual.

Población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación, sujetos de especial protección constitucional	**Ley 2069 de 2020** **Decreto 1860 de 2021**	Dando cumplimiento al artículo 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto 1082 de 2015, "Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional", se establece lo siguiente: En los procesos de contratación, las Entidades Estatales, indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán, en los pliegos de condiciones o documento equivalente, que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando siempre las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.	Este criterio será incorporado en el presente proceso de contratación, en cumplimiento de lo establecido en la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social, promoviendo la vinculación de población en pobreza extrema, personas desplazadas por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y demás sujetos de especial protección constitucional.
FOMENTO A LA CONTRATACIÓN E INSERCIÓN LABORAL DE JÓVENES DENTRO DE LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES	**Artículo 8 de la Ley 2119 de 2021**	Dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2119 de 2021 "Inserción laboral de jóvenes", se establecerá un porcentaje de vinculación de jóvenes entre 18 y 28 años, calculado sobre el total del personal requerido para la ejecución del contrato.	Este criterio será incorporado en el presente proceso de contratación, en cumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable y en la versión 2 del Pliego Tipo de Infraestructura Social, con el fin de promover el fomento a la contratación e inserción laboral de jóvenes dentro de la ejecución de contratos estatales.

En conclusión, el presente proceso de contratación incorpora los criterios diferenciales y medidas afirmativas aplicables, de conformidad con la normativa vigente y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, garantizando el cumplimiento de los principios de igualdad, pluralidad de oferentes, inclusión y promoción de la participación de grupos poblacionales objeto de especial protección constitucional. Lo anterior, con el fin de fortalecer la participación de Mipymes, empresas nacionales, emprendimientos y empresas de mujeres, jóvenes y demás poblaciones priorizadas, promoviendo condiciones de equidad y acceso dentro del Sistema de Compra Pública.

VII. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS CONDICIONES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

- **Justificación técnica tiempo de ejecución**

Con fundamento en el análisis efectuado sobre las condiciones del mercado, los antecedentes contractuales consultados en SECOP II, el alcance técnico del objeto contractual y las características propias de la modalidad de ejecución a precios unitarios fijos y monto agotable, se concluye que el plazo de cuatro (4) meses resulta técnica, operativa y contractualmente suficiente para garantizar la adecuada ejecución del contrato.

La determinación del plazo no obedece a una condición arbitraria del proceso, sino al análisis conjunto de las actividades que conforman el mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de las sedes de propiedad o tenencia de la Alcaldía Local de Suba, las cuales comprenden intervenciones de obra civil, mantenimiento locativo, reparaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, acabados arquitectónicos, impermeabilizaciones, carpintería, pintura, adecuaciones menores y demás actividades especializadas requeridas para conservar la funcionalidad de la infraestructura institucional.

El análisis del sector evidencia que este tipo de contratos presentan una dinámica de ejecución caracterizada por la programación permanente de actividades conforme a las necesidades identificadas por la Entidad durante la vigencia contractual, razón por la cual la modalidad de precios unitarios y monto agotable exige mantener disponibilidad continua de personal, equipos, materiales e insumos para atender oportunamente los requerimientos que se generen durante la ejecución.

Igualmente, el plazo considera los tiempos requeridos para la elaboración de cronogramas de intervención, aprobación de actividades, adquisición y suministro de materiales, movilización de personal y equipos, ejecución de las diferentes especialidades técnicas, realización de pruebas de funcionamiento, recibo de las actividades ejecutadas y cierre administrativo de cada intervención. De igual manera, se tuvieron en consideración las condiciones particulares de las sedes objeto de intervención, las cuales permanecen en funcionamiento durante la ejecución del contrato. En consecuencia, varias actividades deberán programarse de manera escalonada o en horarios que minimicen la afectación de la prestación del servicio público, circunstancia que incide directamente en los rendimientos esperados y en la duración total de las intervenciones.

El plazo previsto también incorpora los tiempos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la implementación de los protocolos de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), manejo ambiental de residuos de construcción y demolición (RCD), señalización temporal, control de riesgos laborales, implementación de medidas de bioseguridad cuando resulte aplicable y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normatividad ambiental y de seguridad industrial vigente.

Así mismo, el análisis histórico de procesos similares adelantados por entidades públicas

evidencia que los contratos de mantenimiento institucional ejecutados bajo la modalidad de precios unitarios y monto agotable presentan plazos equivalentes, dependiendo del número de sedes a intervenir, la disponibilidad presupuestal y el volumen de actividades requeridas. Esta circunstancia confirma que el plazo previsto para el presente proceso guarda correspondencia con las prácticas observadas en el mercado público para contratos de naturaleza semejante.
En consecuencia, el plazo de cuatro (4) meses se considera proporcional frente al alcance técnico del objeto contractual, al presupuesto oficial, a la modalidad de contratación, al comportamiento del mercado y a las condiciones operativas identificadas durante el presente análisis del sector, garantizando la adecuada ejecución de las actividades previstas sin imponer restricciones que limiten la pluralidad de oferentes ni generar riesgos asociados a plazos insuficientes o excesivos.

- **Justificación técnica de la forma de pago**

Con fundamento en el análisis del comportamiento del mercado, los antecedentes de contratación consultados, la modalidad de ejecución prevista y la naturaleza del objeto contractual, la Entidad considera técnicamente procedente adoptar una forma de pago mediante actas parciales de avance hasta el noventa por ciento (90%) del valor efectivamente ejecutado y un pago final correspondiente al saldo restante, previa liquidación de las cantidades de obra ejecutadas y recibo a satisfacción por parte de la supervisión.

La presente contratación se desarrollará bajo la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable, circunstancia que implica que el valor final del contrato dependerá exclusivamente de las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas por la Entidad durante la vigencia contractual. En consecuencia, no resulta procedente establecer pagos anticipados sobre actividades futuras ni cancelar valores que no correspondan a obra efectivamente ejecutada.

El análisis de procesos similares adelantados por entidades públicas evidencia que el esquema de pagos parciales constituye la práctica predominante para contratos de mantenimiento locativo e infraestructura institucional, toda vez que permite mantener correspondencia entre el avance físico de las actividades, el avance financiero del contrato y el adecuado control presupuestal de los recursos públicos.

Igualmente, la naturaleza del mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo implica que las intervenciones sean ejecutadas de manera progresiva y conforme a las necesidades que identifique la Entidad durante la ejecución contractual. En este sentido, el esquema de pagos parciales facilita la programación de actividades, el seguimiento permanente por parte de la supervisión y la verificación de las cantidades realmente ejecutadas antes de autorizar cada desembolso.

Desde el punto de vista financiero, esta modalidad de pago permite al contratista mantener un flujo de caja suficiente para atender oportunamente las obligaciones derivadas de la adquisición de materiales, contratación de personal, alquiler de equipos, transporte, logística y demás costos propios de la ejecución del contrato, sin comprometer el principio de eficiencia en la administración de los recursos públicos.

De igual manera, el pago del saldo final únicamente una vez se verifique el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales constituye un mecanismo de control que incentiva la correcta terminación de las actividades, la entrega de los soportes técnicos, administrativos y ambientales, la subsanación de observaciones formuladas durante la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con Seguridad y Salud en el Trabajo, manejo ambiental y cierre documental del contrato.

En consecuencia, la forma de pago propuesta guarda correspondencia con la modalidad de contratación a precios unitarios fijos y monto agotable, el comportamiento observado en procesos similares del mercado, la necesidad de controlar las cantidades efectivamente ejecutadas, la adecuada administración del flujo financiero del contrato y la protección de los recursos públicos, constituyéndose en un mecanismo equilibrado tanto para la Entidad como para el futuro contratista.

- **Justificación técnica de los riesgos previsibles asociados al proceso de contratación**

El análisis efectuado en el presente Estudio del Sector permitió identificar las principales condiciones económicas, comerciales, técnicas, financieras, regulatorias y operativas que caracterizan el mercado relacionado con la ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y/o correctivo de infraestructura física institucional. Como resultado de dicho análisis, fue posible establecer los factores que pueden incidir en el desarrollo del contrato y que constituyen el soporte técnico para la identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles incorporados en la Matriz de Riesgos del presente proceso de contratación.

Desde la perspectiva económica, el comportamiento de los precios de los materiales de construcción, insumos especializados, equipos y servicios asociados evidencia que estos pueden presentar variaciones derivadas de factores macroeconómicos como la inflación, la dinámica del mercado de la construcción, las condiciones de oferta y demanda, los costos de transporte y la disponibilidad de materias primas. En consecuencia, se identifican riesgos relacionados con la variación de precios y la afectación del equilibrio económico del contrato, cuya asignación se realiza conforme a los principios de distribución eficiente del riesgo establecidos en la contratación estatal.

En el componente comercial, el análisis del mercado permitió evidenciar la existencia de pluralidad de oferentes con capacidad para atender procesos de mantenimiento institucional; sin embargo, también se identificó que determinadas actividades especializadas dependen de cadenas de suministro específicas y de proveedores especializados, situación que puede generar riesgos asociados a la disponibilidad oportuna de materiales, equipos, elementos especializados y tiempos de abastecimiento requeridos para la ejecución de las actividades contratadas.

Desde el punto de vista técnico, la naturaleza del objeto contractual implica la ejecución de múltiples actividades constructivas sobre edificaciones que permanecerán en funcionamiento durante la vigencia del contrato. Esta condición exige una programación escalonada de las

intervenciones, coordinación permanente con la supervisión, adopción de medidas de protección para usuarios y funcionarios, implementación de protocolos de seguridad industrial y control de calidad sobre las actividades ejecutadas, circunstancias que justifican la identificación de riesgos relacionados con la programación de actividades, interferencias operativas, calidad de la ejecución y cumplimiento de especificaciones técnicas.

En materia financiera, el estudio identificó que la modalidad de ejecución a precios unitarios fijos y monto agotable exige que el contratista cuente con capacidad financiera suficiente para soportar la adquisición de materiales, contratación de personal, alquiler de equipos, transporte y demás costos asociados a la ejecución, hasta tanto se produzca el reconocimiento mediante actas parciales de avance. Esta circunstancia justifica la identificación de riesgos asociados a la capacidad financiera y operativa del futuro contratista, razón por la cual se establecen requisitos habilitantes proporcionales al objeto y cuantía del proceso.

El análisis regulatorio permitió identificar la obligación de dar cumplimiento a la normativa aplicable en materia de contratación estatal, seguridad y salud en el trabajo, gestión B, manejo de residuos de construcción y demolición (RCD), reglamentos técnicos, normas de calidad y demás disposiciones que regulan la ejecución de obras civiles. En consecuencia, se incorporan riesgos relacionados con el incumplimiento de obligaciones legales, regulatorias y ambientales que podrían afectar el desarrollo del contrato.

Adicionalmente, el análisis de antecedentes contractuales adelantados por entidades públicas permitió identificar que los principales eventos que históricamente afectan este tipo de contratos corresponden a variaciones en las cantidades efectivamente ejecutadas, retrasos ocasionados por la disponibilidad de materiales, interferencias derivadas de la operación normal de las sedes institucionales, incumplimiento de cronogramas, deficiencias en la calidad de las actividades ejecutadas y demoras en la entrega de documentación técnica y administrativa. Tales antecedentes constituyen un referente adicional para la estructuración de la Matriz de Riesgos del presente proceso.

En consecuencia, la Matriz de Riesgos no constituye un instrumento independiente del Estudio del Sector, sino el resultado del análisis integral del comportamiento del mercado, de las condiciones técnicas y económicas del proceso, de la experiencia observada en contrataciones similares y de la naturaleza del objeto contractual. La tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles se efectuó atendiendo los principios de planeación, economía, responsabilidad y adecuada distribución de riesgos previstos en la normativa de contratación estatal, procurando asignar cada riesgo a la parte que se encuentra en mejores condiciones para administrarlo y mitigarlo durante la ejecución contractual.

VIII. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR

1. Conclusión del contexto económico

El análisis del contexto económico evidencia que el mercado asociado a la ejecución de obras de mantenimiento preventivo, rutinario y correctivo de infraestructura física presenta condiciones

estables de oferta, capacidad instalada y disponibilidad de proveedores, permitiendo atender las necesidades de la Entidad bajo condiciones de competencia. Si bien factores macroeconómicos como la inflación, el comportamiento de los precios de materiales de construcción y los costos logísticos pueden incidir en la ejecución del contrato, el mercado cuenta con mecanismos que permiten administrar dichos riesgos, garantizando la viabilidad económica del proceso contractual.

2. Conclusión del contexto técnico

El análisis técnico permitió establecer que el mercado dispone de empresas con experiencia en mantenimiento institucional, adecuaciones locativas y obras civiles menores, capaces de ejecutar las actividades previstas en el objeto contractual mediante personal especializado, equipos, herramientas y procedimientos acordes con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad.

3. Conclusión del contexto regulatorio

El proceso de contratación se encuentra enmarcado dentro del régimen de contratación estatal y deberá desarrollarse conforme a la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, los Documentos Tipo aplicables, las normas ambientales, de seguridad y salud en el trabajo y demás disposiciones que regulan la contratación pública y la ejecución de obras civiles.

4. Conclusión del análisis de la oferta

El análisis de la oferta permitió evidenciar la existencia de pluralidad de proveedores con capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional para ejecutar el objeto contractual. El mercado presenta un número suficiente de potenciales oferentes, favoreciendo la libre concurrencia, la competencia efectiva y la selección objetiva del futuro contratista.

5. Conclusión del análisis de la demanda

El comportamiento histórico de la contratación pública y las necesidades permanentes de conservación de infraestructura institucional evidencian que la demanda por este tipo de servicios es constante tanto en entidades públicas como privadas. Los antecedentes analizados demuestran que la modalidad de precios unitarios y monto agotable constituye una práctica consolidada para atender este tipo de necesidades.

6. Conclusión financiera y organizacional

El análisis financiero y organizacional evidencia que el mercado cuenta con empresas que presentan capacidad económica, administrativa y operativa suficiente para ejecutar contratos de la naturaleza, cuantía y complejidad del presente proceso, razón por la cual los requisitos habilitantes definidos por la Entidad resultan proporcionales y acordes con las condiciones observadas en el sector.

7. Conclusión sobre MiPymes y pluralidad de oferentes

El estudio permitió identificar una amplia participación de micro, pequeñas y medianas empresas dentro del mercado de mantenimiento de infraestructura física, así como la existencia de empresas lideradas por mujeres, organizaciones de economía solidaria y demás actores

promovidos por la normativa vigente. Esta circunstancia favorece la pluralidad de oferentes y permite incorporar criterios diferenciales sin afectar la selección objetiva.

8. Conclusión sobre modalidad de selección

Considerando el objeto contractual, el presupuesto oficial y las disposiciones contenidas en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se concluye que la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía resulta jurídicamente procedente y técnicamente adecuada para satisfacer la necesidad identificada por la Entidad.

9. Conclusión sobre el plazo de ejecución

El análisis del mercado, los antecedentes contractuales y las características propias de las actividades objeto del contrato permiten concluir que el plazo de cuatro (4) meses resulta suficiente y proporcional para ejecutar las intervenciones previstas, considerando la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable, la programación de actividades, la disponibilidad de materiales, la ejecución simultánea de diferentes especialidades técnicas y la continuidad del funcionamiento de las sedes institucionales.

10. Conclusión sobre la forma de pago

La modalidad de pagos parciales contra avance de actividades ejecutadas y recibidas a satisfacción constituye el mecanismo financiero más adecuado para contratos ejecutados bajo la modalidad de precios unitarios fijos y monto agotable, al garantizar el adecuado control de cantidades ejecutadas, el equilibrio financiero del contrato y la protección de los recursos públicos.

11. Conclusión sobre riesgos

El análisis económico, técnico, comercial, financiero y regulatorio desarrollado en el presente Estudio del Sector permitió identificar los principales riesgos previsibles asociados a la ejecución contractual, los cuales fueron incorporados en la correspondiente Matriz de Riesgos mediante criterios de adecuada distribución entre las partes, conforme a los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad previstos en la contratación estatal.

12. Conclusión sobre Bienes Nacionales Relevantes

El análisis efectuado sobre la composición del presupuesto oficial permitió identificar la existencia de bienes nacionales relevantes con participación significativa dentro de la estructura económica del contrato, verificándose la existencia de oferta nacional suficiente para atender las necesidades del proceso. En consecuencia, resulta procedente la aplicación de las reglas previstas en los Documentos Tipo respecto del apoyo a la industria nacional.

ASPECTO	RECOMENDACIONES
REQUISITOS FINANCIEROS	Teniendo en cuenta la actualización de los pliegos tipo de infraestructura social sector institucional, se utilizarán para el proceso los indicadores de la MATRIZ 2– INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL, criterios establecidos en los Pliegos Tipo de Infraestructura Social, sector institucional.
REQUISITOS TÉCNICOS	Teniendo en cuenta la actualización de los pliegos tipo

	de infraestructura social sector institucional, se utilizarán para el proceso los indicadores de la MATRIZ - EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR INSTITUCIONAL, criterios establecidos en los Pliegos Tipo de Infraestructura Social, sector institucional.
OTROS	Para los CRITERIOS DE EVALUACIÓN, ASIGNACIÓN DE PUNTAJE Y CRITERIOS DE DESEMPATE, tales como Factor de calidad, Factor de sostenibilidad técnico ambiental agregado, Apoyo a la industria nacional, Vinculación de personas con discapacidad, Emprendimientos y empresas de mujeres y Mipymes, criterios establecidos en los Pliegos Tipo de Infraestructura Social, sector institucional.

Finalmente, después de realizado el estudio del sector, es importante contextualizar el Proceso de Contratación que se deriva del mismo mediante una descripción general que permita comprender su finalidad, alcance, objeto y demás elementos relevantes.

<table>
<tr><td>PROYECTO</td><td>2537 – Fortalecimiento Institucional para una Suba confiable.</td></tr>
<tr><td>MAGNITUD DE LA META PDL 2026 A CONTRATAR</td><td>Intervenir 5 Sede(s) Administrativas local</td></tr>
<tr><td>VALOR DEL CONTRATO</td><td>El valor del contrato será por la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($450.000.000), y por la modalidad de MONTO AGOTABLE. incluidos todos los impuestos, tasas, contribuciones y gastos en que deba incurrir el contratista para la debida ejecución.
<table>
<tr><th>RUBRO Y/O META</th><th>DEFINICIÓN</th><th>VALOR</th></tr>
<tr><td>2537</td><td>INVERSIÓN</td><td>$ 450.000.000</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOTAL</td><td>$ 450.000.000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>OBJETO CONTRACTUAL</td><td>EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE LAS 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.</td></tr>
<tr><td>MODALIDAD DE CONTRATACIÓN</td><td>Selección abreviada de menor cuantía</td></tr>
<tr><td>TIPO DE CONTRATO</td><td>Contrato de Prestación de Servicios</td></tr>
<tr><td>PLAZO</td><td>Cuatro (4) Meses</td></tr>
</table>

IX. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. (2025). *Guía para la elaboración de estudios del sector 2025*. https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Guia-para-la-Elaboracion-de-Estudios-del-Sector-V3.pdf

- Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. (2024). *Manual de uso de las herramientas de visualización para el análisis de la demanda y la oferta*. https://operaciones.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/files_2020/c

ce-emae-ma-
02_manual_de_herramientas_para_el_analisis_de_la_demanda_y_oferta_v4_05-03-2024.pdf

- Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. (sf). *Herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta – ANCP Colombia Compra Eficiente.* (s. f.). https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

- Bancolombia. (2025). *Proyecciones económicas para Colombia en 2025-2026*. Grupo Bancolombia.

- Banco Central de Chile. (2026). *Informe de Política Monetaria (IPoM)*. Banco Central de Chile.

- Banco de la República. (2023a). *Política fiscal.* La Red Cultural del Banco de la República. https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Pol%C3%ADtica_fiscal

- Banco de la República. (2023). Tasa de desempleo. Banco de la República. https://www.banrep.gov.co/es/glosario/tasa-desempleo

- Banco de la República. (2024). *Tasa de interés de intervención o de política monetaria.* https://www.banrep.gov.co/es/glosario/tasa-interes-politica-monetaria

- Banco de la República. (2025a). *Econo-cimientos: El producto interno bruto (PIB).* https://www.banrep.gov.co/es/banrep-educa/econo-cimientos/producto-interno-bruto-pib

- Banco de la República. (2025b). *Econo-cimientos: ¿Qué tanto sabe sobre la inflación?* Banco de la República. https://www.banrep.gov.co/es/banrep-educa/econo-cimientos/que-tanto-sabe-sobre-inflacion

- Banco de la República. (2025c). *Econo-cimientos: Política monetaria.* Banco de la República. https://www.banrep.gov.co/es/banrep-educa/econo-cimientos/politica-monetaria

- Banco de la Republica. (2026a). *Informe de Política Monetaria.* https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/enero-2026

- Banco de la Republica. (2026b). *Graficador interactivo.* https://suameca.banrep.gov.co/graficador-interactivo/grafica/1

- Banco Mundial (World Bank). (2026). *Global Economic Prospects.* World Bank.

- BBVA. (2025). Situación Automotriz Colombia. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2025/03/20250315-Situacion-Automotriz-

2025.pdf?utm_source=copilot.com

- Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD). (2026). *World Economic Situation and Prospects*. UNCTAD.

- Consulta Código UNSPSC – ANCP Colombia Compra eficiente. (s. f.) https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulta-codigo-unspsc

- DANE. (2022). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas* (Revisión 4 Adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C.). https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2023). *Mercado laboral*. DANE. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026a). *PIB Principales Resultados*. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/pres-PIB-IVtrim2025.pdf

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026b). *IPC Principales Resultados*. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/pres-PIB-IVtrim2025.pdf

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026c). *Empleo y desempleo: Información enero 2026*. Bogotá: DANE. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/pres-GEIH-ene2026.pdf

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026d). *Boletín Técnico: Encuesta Mensual de Servicios (EMS) Febrero 2026*. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/pres-PIB-IVtrim2025.pdf

- Departamento Nacional de Planeación. (2015, Mayo 26). Decreto 1082 de 2015. Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653

- Fondo Monetario Internacional (FMI). (2026). *World Economic Outlook Update*. IMF.

- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2025, junio 13). *Política fiscal*. Minhacienda.

- MINCIT. (2025). *Informes de comercio exterior*. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Recuperado de https://www.mincit.gov.co

- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (s. f.). Directorio de agremiaciones y asociaciones. Gobierno de Colombia. Recuperado el 24 de abril de 2026 de https://www.mincit.gov.co/servicio-ciudadano/enlaces-de-interes/directorio-de-agremiaciones-y-asociaciones

- International Labour Organization (ILO). (2026). World of Work Trends 2026. ILO.
- Semana. (2025, octubre 14). *El contrabando de repuestos supera los $1,1 billones y pone en riesgo la seguridad vial en Colombia*. Recuperado de https://www.semana.com
- Superintendencia Financiera de Colombia. (2024). *Tasa de Cambio Representativa del Mercado (TRM).* http://superfinanciera.gov.co/publicaciones/60819/informes-y-cifrascifrasestablecimientos-de-creditoinformacion-periodicadiariatasa-de-cambio-representativa-del-mercado-trm-60819/
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD). (2026). *Global Inflación Outlook. OECD*
- Red Cultural del Banco de la República, E. (2026, 13 enero). *Sectores económicos*. Enciclopedia | la Red Cultural del Banco de la República. https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Sectores_econ%C3%B3micos
- Trading Economics. (2026). Tasa de desempleo en Colombia. Recuperado de https://es.tradingeconomics.com/colombia/unemployment-rate
- Valora Analitik. (2025, junio 19). Reducción del desempleo en Colombia se estancaría hasta 2035. https://www.valoraanalitik.com/reduccion-del-desempleo-en-colombia-se-estancaria-hasta-2035-apenas-bajaria-del-10/

X. FIRMAS

NOMBRE Y CARGO	DEPENDENCIA	PROCESO	FIRMA
Cesar Augusto Malagón Gómez– Profesional Infraestructura FDLS-Componente Técnico-FDLS-CPS 659-2026	Oficina de Infraestructura	Elaboración de Estudio de Sector	
Andrés David Duque Franco- Financiero Oficina Contratación FDLS-Componente Financiero - FDLS-CPS 667-2026	Oficina de Contratación	Estudio de Sector Aspectos Financieros	
Revisión			

Marlynella Castellanos Luengas Oficina Planeación FDLS FDLS-CPS 650-2026	Oficina Planeación	Revisión y Ajuste Estudio de Sector	