ESTUDIO DEL SECTOR

"Realizar la modernización del sistema de impermeabilización de la sede Judicial Calle 72 bajo el sistema de poliurea pura aplicada en caliente, sede propia bajo la administración de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá."

CONTENIDO

Tabla de contenido

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
B. Análisis del mercado laboral 7
C. Variables económicas que afectan el sector: 9
D. Análisis del sector del servicio de obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas 14
E. Integrantes de la cadena productiva: 16
F. Gremios y asociaciones del sector 17
G. Marco regulatorio 18
II. Análisis de la oferta y demanda 19
1. Proveedores 19
A. Estudio de la demanda 21
2. Indicadores Financieros 25
III. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 28
IV. Conclusiones 35

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, elaboró el estudio del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo[1].

I. Aspectos generales del mercado

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Consejo Superior de la Judicatura debe *"hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al Objeto del Proceso la Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional técnica y de análisis de riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso"*[1].

El presente documento enmarca los actores y variables económicas para tener en cuenta dentro de Realizar las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas en la sede Judicial Calle 72, edificio propio a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá. En este sentido, la información presentada a continuación corresponde a la estructura sugerida por Colombia Compra Eficiente para los Análisis del Sector de los procesos de contratación.

A. Entorno económico

A continuación, se describe el entorno económico nacional y el crecimiento del PIB. Su importancia radica en entender cómo la inversión pública incide en la economía nacional.

La economía del país está dividida en tres franjas que tienen características comunes, están unificadas en su conformación y se diferencian claramente cada una de las otras dos.

A. El Sector primario (agropecuario)
B. El sector secundario (Industrial.)
C. El Sector terciario o (Servicios)

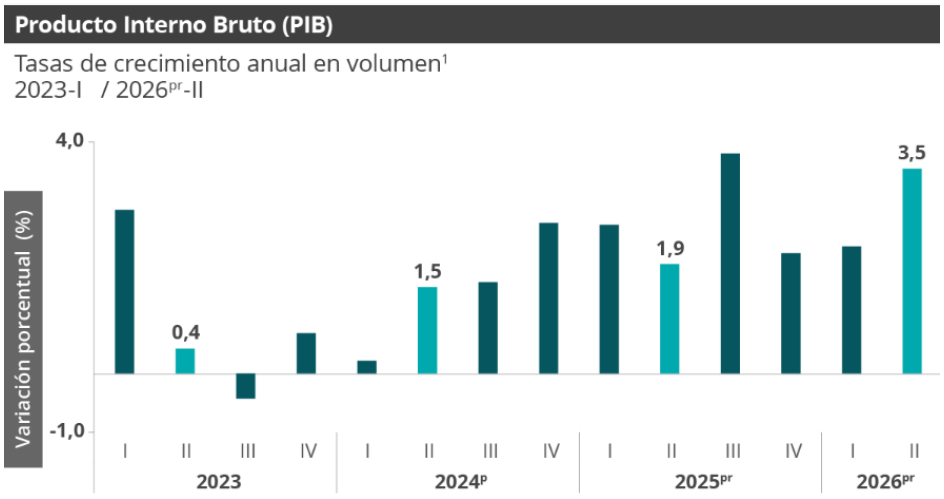
Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios, que son actividades que no producen una mercancía en sí, pero que si son esenciales para la economía del país. Ahora, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.

[1] Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653

Así pues, el presente proceso se resume en realizar las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas en la sede Judicial Calle 72, edificio propio a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá, puesto que son necesidades que se deben suplir en cualquier entidad.

De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB, durante el segundo trimestre de 2026 pr, el Producto Interno Bruto de Colombia creció 3.5% frente al mismo periodo de 2025 pr, de acuerdo con la información oficial publicada por el DANE. Este indicador se utiliza como contexto general y no sustituye el análisis específico del mercado.

Ilustración 1 Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen 2023-I / 2026pr -II



Fuente: DANE, PIB_T[2]

En el segundo trimestre de 2026 pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

[2] Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T) https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria;
Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9%
(contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6%
(contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual)
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso
propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción crece 6,4%.
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%.
• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

Ilustración 2 Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen

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

Fuente: DANE, PIB_T[3]

El servicio objeto de este proceso se encuentra en la actividad económica de **Construcción,** la cual se analiza a continuación**:**

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción crece 2,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,2%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 17,1%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 6,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 2,5%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 19,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,2%.

[3] Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T) https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Esta información, presentada por el DANE en su más reciente actualización, se detalla en la tabla correspondiente y consignada en el informe bajo la ilustración titulada *Construcción – Tasas de crecimiento en volumen.*

Ilustración 3 Construcción, Tasas de crecimiento en volumen1

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

Fuente: DANE[4]

De acuerdo con esta información, el sector de la construcción registra una variación anual positiva del 2,2 % y una variación acumulada en lo corrido del año del -1,5 %. Por su parte, la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales presenta variaciones del -3,2 % anual y del -5,6 % en el acumulado, mientras que las actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil registran disminuciones del 2,2 % y del 3,9 %, respectivamente. No obstante, la variación trimestral ajustada de estas últimas actividades es positiva y se sitúa en el 3,2 %.

Este comportamiento evidencia una dinámica heterogénea en el sector, caracterizada por una contracción en determinados segmentos de la actividad edificadora y una recuperación en las cifras trimestrales ajustadas. En este contexto, para el proceso de contratación cuyo objeto corresponde a la impermeabilización y el mantenimiento de fachadas, resulta pertinente considerar que dichos servicios no dependen exclusivamente de la construcción de nuevas edificaciones, sino también de las necesidades de conservación, mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura existente.

Esto sugiere que el gasto público, si bien no es la actividad que más aporta, ha aumentado, lo que se traduce en bienestar social para los colombianos. En este sentido, el futuro contrato puede actuar como un motor para impulsar el crecimiento económico al aumentar la demanda agregada. Cuando el gobierno invierte en proyectos de infraestructura, educación, salud u otros servicios públicos, crea empleo y estimula la actividad económica en múltiples sectores, lo que a su vez contribuye al aumento del PIB.

En este sentido, el presente proceso está orientado por las actividades de impermeabilización de terrazas y cubiertas conforme con el alcance de la necesidad radicada por la unidad técnica.

Ahora bien, Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) Revisión 4 A.C. del DANE en Colombia, el servicio de realizar las obras de impermeabilización y

[4] Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T) https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2026.pdf

mantenimiento de cubiertas y terrazas. se clasifica dentro de la categoría "construcción ", en particular en la sección F, división 42 (Obras de Ingeniería Civil) y la clase 4290 (Construcción de otras obras de ingeniería civil) y división 43 (Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil) y la clase 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

Finalmente, las actividades anteriormente relacionadas se encuentran incluidas en el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC). De acuerdo con la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios sugerida por Colombia Compra Eficiente, para el análisis del sector y estudio de mercado se evidencia que los códigos que aplican se identifican de la siguiente manera.

Tabla 1 Códigos UNSPSC

ITEM	Código UNSPSC	Producto
1	72101500	Servicio de apoyo para la construcción.
2	72101507	Servicio de Mantenimiento de edificios
3	72121100	Servicio de construcción de edificios comerciales y de oficina
4	72121103	Servicios de renovación y reparación de edificios comerciales y de oficinas
5	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
6	72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
7	81101500	Ingeniería civil y arquitectura
8	72153204	Servicio de impermeabilización

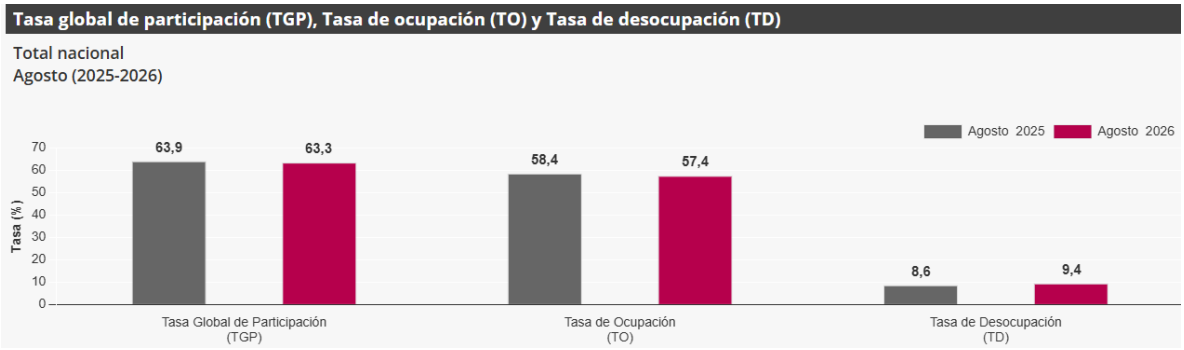
Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra[5]

B. Análisis del mercado laboral

Para el mes de agosto de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,4%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,6%. La tasa global de participación se ubicó en 63,3%, en tanto que en agosto de 2025 fue 63,9%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,4%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,4%).

Ilustración 4 Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población

[5] Clasificador de Bienes y Servicios https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/modelo-de-abastecimiento-estrategico



Fuente: DANE, Mercado Laboral - Empleo y Desempleo[6]

En agosto de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (7,8%). La tasa global de participación se ubicó en 65,8%, mientras que en agosto de 2025 fue 66,7%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,8%, lo que representó una disminución de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (61,5%).

Así mismo, en el mes de agosto de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.685 mil personas. Las ramas que más restaron a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras (1,0 puntos porcentuales); Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,4 puntos porcentuales) y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (0,4 puntos porcentuales).

Ilustración 5 Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Rama de actividad	Total nacional				
	Agosto 2025	Agosto 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.811**	**23.685**	**100**	**-126**	
Industrias manufactureras	2.600	2.361	10,0	-240	-1,0
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.097	1.995	8,4	-102	-0,4
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.153	3.062	12,9	-91	-0,4
Actividades inmobiliarias	360	329	1,4	-31	-0,1
Actividades financieras y de seguros	479	452	1,9	-27	-0,1
Alojamiento y servicios de comida	1.862	1.845	7,8	-17	-0,1
Información y comunicaciones	408	402	1,7	-6	0,0
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	573	571	2,4	-1	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.781	1.795	7,6	14	0,1
Transporte y almacenamiento	1.837	1.885	8,0	48	0,2
Construcción	1.710	1.790	7,6	80	0,3
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.027	3.123	13,2	96	0,4
Comercio y reparación de vehículos	3.925	4.076	17,2	150	0,6

Fuente: DANE, GEIH

Fuente: DANE, Principales indicadores del mercado laboral[7]

Para el trimestre móvil junio - agosto 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,8%), Cartagena (14,4%) y Sincelejo (12,9%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Bogotá D.C. (7,9%), Medellín A.M. (7,5%) y Bucaramanga A.M. (7,3%).

De acuerdo con la información presentada, el mercado laboral nacional registró un decrecimiento de la población ocupada al pasar de 23.811 mil personas en agosto de 2025 a 23.685 mil en agosto de 2026, lo que representa una reducción de 126 mil ocupados. Para el objeto contractual relacionado con l Realizar las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas, resulta especialmente relevante el comportamiento de la rama “Construcción”, la cual presentó un comportamiento positivo, al aumentar de 1,710 a 1,790 miles de ocupados, equivalente a un incremento de 80 mil personas y una variación aproximada del 4,7 %, con una participación del 7,6 % en el empleo nacional. Este crecimiento sugiere una evolución favorable de la actividad constructora y de la demanda de mano de obra del sector. Estas condiciones evidencian una disponibilidad favorable de recurso humano y una dinámica laboral que favorece la ejecución de este tipo de contratos garantizando la cobertura operativa y así mismo, contribuye al fortalecimiento del mercado laboral, mejorando las condiciones para el trabajo formal

C. Variables económicas que afectan el sector:

Las principales variables económicas que inciden en la ejecución del contrato corresponden a la inflación (IPC) y al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), en la medida en que impactan directamente los costos asociados a las actividades de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas.

[7] Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ago2026.pdf

Inflación: La inflación es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el poder adquisitivo futuro impulsa a los agentes económicos a incluir expectativas de incrementos en sus decisiones de consumo, producción y negociación salarial, generando presiones adicionales que refuerzan el fenómeno inflacionario. En este contexto, el comportamiento reciente del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra que, aunque la inflación continúa por encima del rango meta, el país ha transitado por un proceso de corrección progresiva: luego de registrar niveles de 3,80% en 2019, 1,61% en 2020, 5,62% en 2021, y alcanzar un máximo de 13,12% en 2022, inició una senda descendente en 2023 (9,28%) y 2024 (5,20%). Para diciembre de 2025, la variación anual del IPC se ubicó en (5,10%), lo que representa una leve reducción de 0,10 puntos porcentuales respecto al año anterior, confirmando la moderación del ritmo inflacionario según lo reportado por el DANE. Este comportamiento resulta relevante para la planeación contractual, pues las variaciones en los precios afectan directamente los costos de insumos, repuestos y mano de obra asociados a la prestación del servicio.

Tabla 2 Inflación 2019-2025

Año	Cierre inflación
2019	3.80%
2020	1.61%
2021	5.62%
2022	13.12%
2023	9.28%
2024	5.20%
2025	5,10%

Fuente: Banco de la Republica

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,39%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,32 puntos porcentuales a la variación total.[8]

Ilustración 6 Variación mensual, año corrido y anual Total nacional 2025 - 2026 (agosto)

8 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	**0,39**	4,22	**5,35**	5,10	**6,24**

Fuente: DANE[9]

En el mes de agosto de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con julio de 2026, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Recreación y cultura (0,89%), Información y comunicación (0,81%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,71%), Bienes y servicios diversos (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,41%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,40%) y, por último, Salud (0,40%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,38%), Restaurantes y hoteles (0,33%), Educación (0,02%), Transporte (0,01%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (-0,14%)

Ilustración 7 IPC Variación y contribución anual según divisiones de gasto

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	-0,30	-0,01	0,89	0,03
Información y comunicación	4,33	-0,15	0,00	0,81	0,02
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,45	0,08	0,71	0,13
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,52	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,59	0,01	0,41	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,05	0,00	0,40	0,02
Salud	1,71	0,46	0,01	0,40	0,01
TOTAL	100,00	0,19	0,19	0,39	0,39
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,06	0,02	0,38	0,12
Restaurantes y hoteles	9,43	0,49	0,06	0,33	0,04
Educación	4,41	0,13	0,01	0,02	0,00
Transporte	12,93	-0,03	0,00	0,01	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,02	0,00	-0,14	0,00

Fuente: IPC DANE[10]

En agosto de 2026 en comparación con agosto de 2025, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (9,43%), arriendo imputado (4,93%), transporte urbano (10,66%), arriendo efectivo (5,01%), carne de res y derivados (14,09%), electricidad (7,59%), frutas frescas (18,31%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (9,26%), servicios relacionados con la copropiedad (17,10%) y papas (63,45%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: vehículo particular nuevo o usado (-1,79%), arroz (-3,62%), tomate (-11,77%), carne de cerdo y derivados (-6,04%) y legumbres secas (-9,57%).

Ilustración 8 IPC Variación y contribución mensual por principales subclases

9 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
10 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	9,43	0,71
Arriendo imputado	4,93	0,63
Transporte urbano	10,66	0,51
Arriendo efectivo	5,01	0,47
Carne de res y derivados	14,09	0,34
Electricidad	7,59	0,26
Frutas frescas	18,31	0,26
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	9,26	0,22
Servicios relacionados con la copropiedad	17,10	0,22
Papas	63,45	0,19

Fuente: IPC DANE[11]

La variación anual del Salario Mínimo: En Colombia, el incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) se define anualmente en el marco de la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, con participación del Gobierno Nacional, representantes de los trabajadores y del sector empresarial, y su variación está estrechamente relacionada con el comportamiento de la inflación y otras variables económicas. En los últimos años, el salario mínimo ha presentado incrementos sostenidos orientados a preservar la capacidad adquisitiva de los trabajadores, situación que incide de manera directa en los costos laborales de actividades intensivas en mano de obra, como ocurre en el caso de realizar las actividades de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas, cuya prestación depende fundamentalmente del recurso humano operativo y de supervisión. En este sentido, para el presente proceso contractual, el aumento del SMMLV impacta directamente la remuneración del personal requerido para garantizar una adecuada ejecución del contrato. Asimismo, afecta los costos asociados a prestaciones sociales, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, recargos nocturnos, horas extras, trabajo en domingos y festivos y demás obligaciones laborales establecidas en la normatividad vigente. En consecuencia, esta variable influye significativamente en la estructuración de los costos del servicio, la elaboración de las ofertas económicas, la determinación del presupuesto

Tabla 3 Variación Salario Mínimo

	SALARIO MÍNIMO			AUX. DE TRANSPORTE	
AÑO	**MONTO DIARIO**	**MONTO MENSUAL**	**VARIACIÓN ANUAL**	**MONTO MENSUAL**	**VARIACIÓN ANUAL**
2026	$58.363,50	$ 1.750.905,00	23%	$ 249.095,00	23%
2025	$ 47.450,00	$ 1.423.500,00	9,5%	$ 200.000,00	9,5%
2024	$ 43.333,33	$ 1.300.000,00	12,07%	$ 162.000,00	15,22%
2023	$ 38.666,66	$ 1.160.000,00	16,00%	$ 140.606,00	16,00%
2022	$ 33.333,33	$ 1.000.000,00	9,15%	$ 117.172,00	9,15%
2021	$ 30.732,00	$ 908.526,00	3,50%	$ 106.454,00	3,50%
2020	$ 29.260,00	$ 877.803,00	6,00%	$ 102.854,00	5,82%

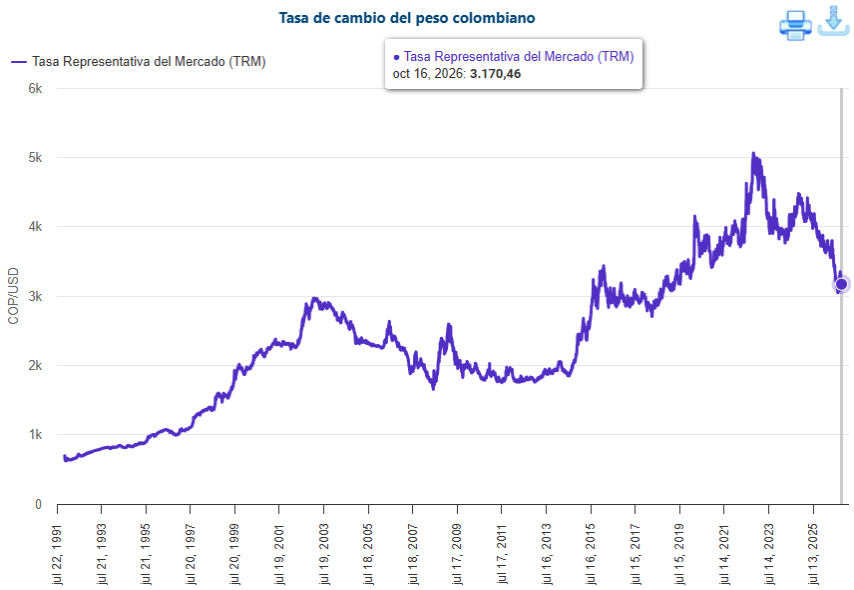
11 DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf

TRM: La Tasa Representativa del Mercado (TRM) corresponde a la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos y se determina a partir de las operaciones de compra y venta de divisas realizadas en el mercado cambiario colombiano. Su comportamiento está sujeto a factores económicos, financieros y geopolíticos tanto nacionales como internacionales, lo que genera variaciones permanentes en la tasa de cambio. Para el sector de impermeabilización y mantenimiento de fachadas la variación de la Tasa Representativa del Mercado (TRM) constituye un factor económico que puede incidir en los costos de ejecución del contrato, especialmente en aquellos materiales, productos químicos, recubrimientos y sistemas de impermeabilización cuyos precios dependen directa o indirectamente de la tasa de cambio. Un incremento de la TRM podría generar mayores costos de adquisición de dichos insumos, afectar la estructura de costos inicialmente prevista por el contratista y ejercer presión sobre el presupuesto destinado a la ejecución de las actividades. En consecuencia, resulta pertinente identificar y evaluar este factor, considerando la procedencia de los materiales, las condiciones de suministro, el comportamiento histórico de los precios y los mecanismos de ajuste establecidos en el contrato.

Dichas variaciones son de atención para los costos y la rentabilidad de las empresas que contemplan importaciones y exportaciones en su modelo de negocio. En este sentido, una empresa puede utilizar estrategias de mitigación de riesgos, como contratos de futuros, opciones o coberturas cambiarias, para protegerse de las variaciones de la tasa de cambio. La percepción de riesgo puede depender de si la empresa ha implementado medidas de gestión de riesgos efectivas.

En el último año, la TRM ha presentado el siguiente comportamiento, según datos del Banco de la Republica:

Ilustración 9 Tasa de cambio representativa del mercado – referencia a octubre de 2026



Fuente: Banco de la República y Superintendencia Financiera de Colombia. [12]

12 Banco de la República de Colombia – Estadísticas económicas https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/1/tasa_cambio_peso_colombiano_trm_dolar_usd

Al mes actual la TMR con fuente del Banco de la Republica presenta muchas variaciones las cuales se resaltan a continuación, esto con el fin de tener una idea de las posibles afectaciones que puedan ser de relevancia para el presente proceso:

Tabla 4 Variación TRM últimos días

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos -Serankua	
Años	**Promedio de Tasa Representativa del Mercado (TRM)**
2016	3.050,98
2017	2.951,32
2018	2.956,43
2019	3.281,09
2020	3.693,36
2021	3.743,09
2022	4.255,44
2023	4.325,05
2024	4.071,35
2025	4.052,71
2026	3.170,46

Fuente: Banco de la República, TMR[13]

Durante los últimos diez años, la Tasa Representativa del Mercado (TRM) ha presentado una tendencia general al alza, pasando de $3.050,98 en 2016 a niveles superiores como $4.255,44 en 2022 y $4.325,05 en 2023, antes de moderarse ligeramente hacia $4.071,35 en 2024, $4.052,71 en 2025 y $3.192,92 en 2026. Esta dinámica refleja periodos prolongados de depreciación del peso colombiano frente al dólar, situación especialmente relevante para el presente proceso contractual, dado que una parte significativa de los insumos y materiales para atender este contrato son importados.

D. Análisis del sector del servicio de obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas

El sector de la construcción constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico y social, debido a su contribución a la generación de empleo, la inversión, el valor agregado y el desarrollo de infraestructura y vivienda. De acuerdo con los análisis publicados por La República, con declaraciones de Guillermo Herrera, presidente ejecutivo de Camacol, y por EY en su panorama del sector de la construcción en Latinoamérica, esta actividad enfrenta desafíos económicos y financieros, pero también presenta oportunidades relacionadas con la innovación, la inversión privada, la transformación digital y el desarrollo de proyectos sostenibles.[14]

13 Banco de la República de Colombia – Estadísticas económicas https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/1/tasa_cambio_peso_colombiano_trm_dolar_usd
14 https://www.larepublica.co/economia/inside-lr-con-guillermo-herrera-presidente-de-camacol-sobre-las-oportunidades-del-sector-constructor-4502609

En Colombia, el sector constructor tiene un papel relevante en la economía nacional; sin embargo, enfrenta dificultades relacionadas con la reducción de las ventas de vivienda, las limitaciones de acceso al crédito y la necesidad de generar mecanismos que faciliten la financiación de nuevos proyectos. En este contexto, Camacol plantea la importancia de promover alternativas de financiación, garantías, ahorro e inversión, así como fortalecer el acceso a vivienda mediante esquemas de crédito más flexibles y el desarrollo del mercado de arrendamiento. Adicionalmente, la inversión de compradores extranjeros y colombianos residentes en el exterior representa una oportunidad para dinamizar la demanda inmobiliaria y movilizar recursos hacia el sector.

Desde una perspectiva regional, EY señala que la construcción en Latinoamérica atraviesa un proceso de transformación impulsado por la urbanización, el crecimiento demográfico, las políticas públicas y la participación del sector privado. La creciente demanda de viviendas, hospitales, instituciones educativas, centros comerciales e infraestructura logística amplía las oportunidades de negocio y diversifica las actividades del sector. En Colombia, estas perspectivas se relacionan con las necesidades de infraestructura vial y transporte urbano, la expansión de proyectos de energía renovable y la atención del déficit habitacional.[15]

Asimismo, el sector está evolucionando hacia modelos constructivos más sostenibles, eficientes y resilientes. Entre las principales tendencias se encuentran la incorporación de tecnologías digitales, como drones, sensores y herramientas de automatización; el uso de sistemas constructivos modulares; y la implementación de soluciones orientadas a mejorar la eficiencia energética y reducir los impactos ambientales. Estas tendencias permiten optimizar los procesos, mejorar la productividad, disminuir reprocesos y fortalecer la calidad y durabilidad de las edificaciones.

No obstante, el desarrollo del sector depende de su capacidad para responder a las condiciones económicas, financieras y operativas del mercado. La disponibilidad de recursos, el acceso a financiación, la confianza de los inversionistas, la evolución de la demanda y la adopción de nuevas tecnologías son factores que inciden en la ejecución y viabilidad de los proyectos. Por esta razón, resulta fundamental fortalecer la planeación, la gestión de riesgos, la eficiencia en el uso de los recursos y la incorporación de criterios de sostenibilidad durante las diferentes etapas de las actividades constructivas.

En cuanto al sector de impermeabilización y mantenimiento de fachadas comprende la prestación de servicios especializados destinados a la conservación, protección y recuperación de las superficies exteriores de las edificaciones, mediante actividades de inspección, diagnóstico, reparación de fisuras, tratamiento de juntas, sellado de ventanería, limpieza, aplicación de recubrimientos protectores y productos impermeabilizantes, así como la corrección de daños ocasionados por la humedad y la exposición a condiciones ambientales.

De acuerdo con la información consultada, el mantenimiento de las fachadas constituye una actividad necesaria para prevenir filtraciones, desprendimientos de acabados, deterioro progresivo de los materiales y afectaciones a la durabilidad de las edificaciones. En este sentido, la impermeabilización representa una medida de protección que contribuye a conservar las

15 https://www.ey.com/es_co/insights/government-public-sector/panorama-sector-construccion-latinoamerica

condiciones físicas del inmueble, disminuir la probabilidad de intervenciones correctivas de mayor magnitud y preservar su funcionalidad y valor patrimonial.[16]

Desde el punto de vista técnico, la ejecución de estos servicios requiere identificar previamente el estado de la superficie y seleccionar los materiales y procedimientos adecuados según las características del sustrato, las condiciones de exposición y el tipo de deterioro identificado. Por consiguiente, la calidad del servicio depende de la idoneidad del contratista, la experiencia del personal, la compatibilidad de los productos empleados, el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la correcta preparación de las superficies y la aplicación de controles de calidad que permitan verificar los resultados obtenidos.

En relación con la estructura de costos, el valor de estos servicios está determinado por factores como la cantidad de metros cuadrados por intervenir, el nivel de deterioro de la fachada, el tipo y rendimiento de los materiales, la mano de obra especializada, los equipos requeridos para el acceso a las superficies, las medidas de seguridad para trabajos en altura, el transporte, la preparación de las áreas, las condiciones climáticas y las garantías exigidas. Asimismo, debe considerarse la posible incidencia de las fluctuaciones de la tasa de cambio en aquellos insumos importados o cuyos precios estén vinculados al dólar, sin presumir que todos los materiales presentan la misma exposición cambiaria.

Es importante señalar que, en ciudades como Bogotá, donde las precipitaciones y la exposición constante a la humedad constituyen factores ambientales relevantes, la impermeabilización de fachadas adquiere especial importancia para la conservación, protección y mantenimiento de las edificaciones. Si bien las superficies exteriores pueden presentar una apariencia de solidez y estabilidad, la exposición prolongada al agua y a la humedad puede ocasionar filtraciones, deterioro progresivo de los materiales, desprendimiento de acabados y afectaciones a los elementos constructivos. En consecuencia, la implementación de medidas de impermeabilización y mantenimiento preventivo resulta fundamental para preservar las condiciones físicas de los inmuebles, prolongar su vida útil y reducir la necesidad de intervenciones correctivas de mayor complejidad y costo.[17]

E. Integrantes de la cadena productiva:

Se entiende como cadena productiva a los actores interrelacionados y operaciones de producción, transformación, comercialización de un producto o servicio, en un entorno determinado. La cadena productiva de la industria de la construcción en Colombia se compone de varias etapas clave que abarcan desde el diseño hasta la comercialización de una inmueble.

En este sentido, la industria de la construcción es una cadena que está constituida por cuatro grandes eslabones:

1. Minerales: empresas dedicadas a la explotación de minas y canteras para la transformación de productos minerales que serán utilizados directa o indirectamente por el sector de la construcción.

16 https://www.disenamosyconstruimos.com/impermeabilizaci%C3%B3n-de-fachadas
17 https://impro.com.co/archivos/280

2. Materiales y elementos: constituido por empresas manufactureras dedicadas a la producción de productos en sectores tales como pinturas, plástico, vidrio, arcilla, hormigón, cemento y yeso, hierro y de acero, y productos metálicos para uso estructural; quienes brindan proveeduría de insumos, piezas y componentes al sector de la construcción.
3. Construcción: conformado por firmas constructoras encargadas del diseño y construcción de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.
4. Comercialización: firmas constructoras encargadas de la comercialización de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.

Ahora, Colombia tiene grandes ventajas competitivas debido al fortalecido tejido empresarial en sectores de la cadena como vidrio, arcilla y cerámica para uso estructural, artículos de hormigón, cemento y yeso, productos metálicos para uso estructural y otros productos de metal para la construcción. Otra ventaja es la ubicación geográfica, que le permite al país generar proveeduría hacia sectores como infraestructura y construcción en las regiones del Caribe, Centroamérica y la zona Andina, siempre que mejore condiciones de productividad y valor agregado, incentive el consumo interno en grandes proyectos de infraestructura, efectúe investigación aplicada y se desarrolle el sistema de calidad para que sus productos cumplan con especificaciones y estándares internacionales.

Así pues, de esta manera se puede concluir que el presente proceso presenta una gran cantidad de actores y servicios que deben estar coordinados de manera uniforme con el fin de garantizar el éxito en el presente proceso.

F. Gremios y asociaciones del sector

Actualmente existen varios gremios y asociaciones que representan los diferentes sectores y subsectores para realizar las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas en edificios propios a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá. Estos gremios desempeñan un papel importante en la promoción, desarrollo y defensa de los intereses del sector en el país, entre estos se encuentran los siguientes:

ANDI Asociación Nacional de Empresarios de Colombia La ANDI es una agremiación que busca y ofrece principios políticos, económicos y sociales para el desarrollo de la libre empresa. Desde su fundación en 1944 involucra a diversas empresas en el sector industrial financiero y comercial, entre otros. http://www.andi.com.co/

ASOCRETO Asociación Colombiana de Productores de Concreto Se fundó en 1985 con el objetivo de promover el buen uso del concreto, actualizar sobre sus nuevas tecnologías en el gremio de la construcción y velar por la buena imagen de la industria concretera de Colombia. http://www.asocreto.org.co/Sitio2/

CAMACOL Cámara Colombiana de la Construcción: CAMACOL es una asociación nacional sin ánimo de lucro que reúne empresas, entidades y personas relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. Fundada en 1957 como iniciativa de un grupo de

industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores para velar por los intereses de la colectividad de esta industria. http://camacol.co/

CCI Cámara Colombiana de la Infraestructura: La Cámara Colombiana de la Infraestructura es una asociación del gremio que propone el desarrollo socioeconómico del país a través de la infraestructura moderna y eficiente, que defiende la institucionalidad, los principios éticos y la transparencia. Además, busca el equilibrio en las relaciones contractuales, propende por el fortalecimiento de las empresas que intervienen en la cadena de valor y su recurso humano. http://www.infraestructura.org.co/

CCCS Consejo Colombiano de Construcción Sostenible: El CCCS es una red de empresas, personas y entidades que le apuestan y promueven el cambio del gremio de la construcción para propiciar un entorno responsable en el medioambiente desde 2008, año de su fundación. http://www.cccs.org.co/

FICEM Federación Interamericana del Cemento: La FICEM es una institución independiente que reúne a las empresas e institutos de la industria del cemento en Latinoamérica, el Caribe, España y Portugal, con un total de 27 países participantes que busca potenciar las posibilidades del desarrollo para la región. http://www.ficem.org

Estas asociaciones y gremios juegan un papel crucial en la regulación, formación y fortalecimiento del sector de la construcción en el país. Además, organizan congresos, eventos y actividades de formación para que los actores fundamentales tanto profesionales, técnicos se mantengan actualizados en su campo.

G. Marco regulatorio

El marco regulatorio general en el que debe estar enmarcada la contratación corresponde a:

Tabla 5 Regulación del sector

Reglamentación	Descripción
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Decreto 780 de 2016	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social, compila todos los requisitos normativos del ámbito de la salud y la protección social.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
Ley 1474 de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública
Ley 270 de 1996 en su artículo 5º autonomía e independencia de la rama judicial	La Rama Judicial es independiente y autónoma en el ejercicio de su función constitucional y legal de administrar justicia. Igualmente, señala en su Artículo 85 Numeral 13. “Regular los trámites judiciales y administrativos que se adelanten en los despachos judiciales, en los aspectos no previstos por el legislador.”

Acuerdo PCSJA25-12367 de 2025.	Por el cual se desagrega el Presupuesto de Gastos de la vigencia 2026 para la sección presupuestal 2701 Rama Judicial.
PSAA14-10161	Por el cual se actualiza el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad creado mediante Acuerdo PSAA07-3926 de 2007 y se establece el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y el Medio Ambiente – SIGCMA -.
Decreto 1477 de 2025	Por la cual se establece el Presupuesto General de la Nación (PGN) para el año 2026 en Colombia.
Decreto 624 de 1989	Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales" y todas las demás normas que lo modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan.
Decreto Único 1077 de mayo de 2015	Compila y racionaliza las normas de carácter reglamentario que rigen en el sector Vivienda, Ciudad y Territorio con el fin de contar con un instrumento jurídico único
Norma Técnica Colombiana NTC 6072	Proporciona requisitos mínimos para el funcionamiento de los centros de formación y entrenamiento en protección contra caídas
Norma Internacional OSHA 29 CFR 1910.146	Contiene los requisitos para las prácticas y procedimientos para proteger a los empleados de la industria general de los peligros de la entrada en espacios confinados que requieren permiso.
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10)	Regular las condiciones con las que deben contar las construcciones con el fin de que la respuesta estructural a un sismo sea favorable. Promulgado por el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010. Posteriormente modificado mediante los decretos 926 del 19 de marzo de 2010, 2525 del 13 de julio de 2010, 092 del 17 de enero de 2011, 340 del 13 de febrero de 2012 y 945 del 5 de junio de 2017

II. Análisis de la oferta y demanda

Con el fin de identificar los posibles proveedores que se pueden presentar al proceso de contratación, la Rama Judicial realizó la búsqueda de procesos de contratación del sector público en años anteriores. De la revisión del sector de construcción se puede evidenciar que esta actividad puede ser ejecutada por personas naturales, organizaciones públicas o privadas y/o empresas especializadas en los servicios arriba mencionados.

1. Proveedores

Para identificar potenciales proveedores, la Dirección Seccional consultó fuentes empresariales y antecedentes de contratación. La inclusión de una empresa en una base de datos no acredita por sí sola su habilitación, experiencia, capacidad logística ni disponibilidad para atender las sedes del proceso.

De acuerdo con la consulta efectuada a la información empresarial reportada a la Superintendencia de Sociedades para la clase F4290 y F4390, se identificó 1084 empresas, las cuales presentan una relación directa con la capacidad técnica requerida para atender la necesidad planteada en el presente estudio; en consecuencia, dichas empresas podrían potencialmente satisfacer la demanda del proceso contractual, motivo por el cual se mencionan a continuación algunas de ellas.

Tabla 6 Muestra base de la Superintendencia de Sociedades

CODIGO CIIU	CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSION 4 A.C	RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD

F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	2MG INGENIERIA S.A.S
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	2S SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	4G4 INGENIERIA SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	A CONSTRUIR S.A.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	A UNO PROMOTORES
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	A&D ALVARADO & DURING S.A. EN REORGANIZACION
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	ANGULO 90 SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	AOO INGENIERIA S.A.S.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	APLICAR INGENIERIA CONSTRUCCIONES SAS
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	ARCE INGENIERIA DEL EJE S.A.S
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ARGECO SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ARION SAS
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	ARKA ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ARMOING SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ARONA GRUPO EMPRESARIAL S.A.S.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ARQUICIVILES SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	CNV CONSTRUCCIONES SAS EN PROCESO DE NEGOCIACION DE EMERGENCIA
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	COARTE SAS
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	CODEOBRAS SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	CODIFA SAS
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	COINGSAR SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	COINOBRAS SAS
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	COINSO SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	VINCOL CONSTRUCCIONES SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	VISION URBANA CONSTRUCTORES S. A.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	VISUAR SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	VRC INGENIERIA LTDA
F4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	VYP CONSTRUCCIONES SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	WACEU SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	WILMAR MONCADA ARCILA SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	WOM NETWORK SERVICES S.A.S.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	XIUDAD SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	YAESDA SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	YAMIL SABBAGH CONSTRUCCIONES SAS
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	YARDA CONSTRUCCIONES S A S
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	YUMA CONCESIONARIA SA EN REORGANIZACION
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ZAGO INGENIERIA S.A.S.
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ZAMORANA PERFORACIONES DIRIGIDAS DE COLOMBIA SAS

F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ZONA FRANCA PERMANENTE CRISTALINA
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil	ZONA FRANCA SANILIA SAS

A. Estudio de la demanda

Para entender la demanda de este tipo de mercados, se identificaron los procesos que se han realizado organismos estatales de carácter nacional para prestar el servicio de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas, los cuales fueron consultados en la plataforma Datos Abiertos. Así las cosas, se logró evidenciar algunos contratos, determinando la cuantía, identificador de contrato, modalidad y el objeto de contratación, tal como se muestra a continuación:

Tabla 7 Contratos Datos Abiertos

CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD
CO1.PCCNTR.7990685 AÑO 2025	SENA REGIONAL ATLANTICO	Contratar el mantenimiento para la impermeabilización de azoteas, cubiertas, muros y paredes del Centro de Comercio y Servicios y Sedes a cargo, vigencia 2025.	$ 319.992.387,33	Selección abreviada menor cuantía
CM-285-2025 AÑO 2025	CLUB MILITAR	Servicio de adecuación estructural e impermeabilización de tanques de almacenamiento de agua potable del Club Militar	$ 471.550.744,00	Licitación pública (Obra pública)
CO-071-2025 AÑO 2025	ESPY S.A. ESP	Contrato obra para la impermeabilización de digestores de la planta de tratamiento de aguas residuales de la zona urbana de yumbo operador por la ESPY S.A. E.S	$1.050.142.965,00	Contratación régimen especial (con ofertas)
CO1.PCCNTR.6455333 AÑO 2024	SENA REGIONAL ATLANTICO Intercentros	Contratar la impermeabilización y reparación de cubiertas de las áreas del complejo calle 30 y las sedes del Centro Nacional Colombo Alemán	$ 377.965.560,00	Selección abreviada menor cuantía
CO1.PCCNTR.6707241 AÑO 2024	SENA-GRUPO DE APOYO ADMINITRATIVO INTERCENTROS CGA Y CFAFC	Contratar el servicio de impermeabilización de la cubierta superior y cubierta cafetería tercer piso Centro de Gestión Administrativa	$ 326.548.606,00	Selección abreviada menor cuantía
CO1.PCCNTR.6586516 AÑO 2024	SENA REGIONAL RISARALDA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	Contratar el servicio de mantenimiento de cubiertas, mediante impermeabilización empleando Membrana PVC y teja tipo Standing Seam, en el Centro de Diseño e Innovación tecnológica Industrial	$ 693.000.000,00	Selección abreviada menor cuantía
DBS-112-2023 AÑO 2023	UNIATLANTICO	Contratar el servicio de mantenimiento e impermeabilización para la cubierta de la sede regional sur (SUAN) de la de la Universidad del Atlántico.	$ 417.537.114,00	Contratación régimen especial
29468 DE 2023 AÑO 2023	IGAC Sede Central	Impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y fachadas y obras menores de la sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi ubicado en la ciudad de Bogotá.	$1.482.031.118,00	Licitación pública (Obra pública)
096 DE 2023 AÑO 2023	Rama Judicial – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial	Realizar las obras de impermeabilización de plazoleta central del Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía" de Bogotá D.C. - Fase II.	$3.129.979.878,63	Licitación pública (Obra pública)
SAMC 002-2022 AÑO 2022	CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	Realizar el mantenimiento, adecuación de la placa en concreto y suministro e instalación de impermeabilización de los edificios del centro internacional Tequendama de Bogotá, conforme al anexo técnico del estudio previo el cual hace parte integral del presente contrato.	$ 938.140.391,03	Selección abreviada menor cuantía

CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD
120-GINRED1-2022 AÑO 2022	DIMAR - GRUPO INTENDENCIA REGIONAL PACIFICO	Contratar el mantenimiento, adecuación a las instalaciones de la capitanía de Puerto de Bahía Solano, capitanía de Puerto de Guapi y Complejo Marítimo de Tumaco, acuerdo especificaciones técnicas anexo "A"	$ 736.178.947,58	Selección abreviada menor cuantía
083-CENACINTELIGENCIA-2022 AÑO 2022	CENACIMI	Servicios de mantenimiento de instalaciones para las Unidades Centralizadas por la CENACIMI	$ 145.650.812,00	Selección abreviada menor cuantía

De la consulta se concluye que, en general, los procesos análisis de este estudio son contratados mediante la modalidad de contratación de régimen especial, selección abreviada menor cuantía y Licitación Pública.

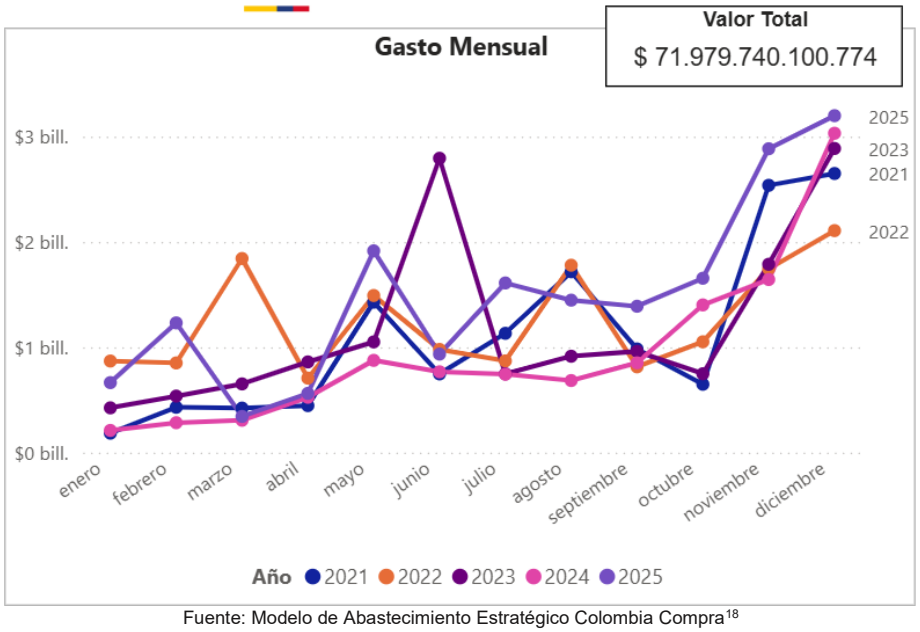
Ahora bien, en cuanto al histórico de la contratación realizada por la Rama Judicial referente a proyectos que involucran las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas en edificios. encontramos la siguiente información para los 5 últimos años:

Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Año	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato
051-2025	Realizar las obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas en edificios propios a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	2025	PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS-PROSOI SAS	$ 2.105.985.340,00
065-2025	Realizar el mantenimiento e impermeabilización de las fachadas del Edificio ubicado en la calle 72 # 7-96 a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá.	2025	PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS-PROSOI SAS	$ 174.078.686,00
063-2024	En virtud del presente contrato, EL CONTRATISTA se obliga para con la Entidad a realizar la impermeabilización de cubiertas en las sedes judiciales de Tribunales de Bogotá y Cundinamarca, Hernando Morales Molina y otras a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	2024	PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS-PROSOI SAS	$ 1.950.000.000,00
141-2022	Realizar la impermeabilización de las terrazas del edificio Hernando Morales Molina sede judicial a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca y Amazonas.	2022	PROYECTOS Y SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS-PROSOI SAS	$ 71.783.864
117-2021	Realizar la impermeabilización de las cubiertas del edificio Hernando Morales Molina sede judicial a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas.	2021	DIMOCON S.A.S.	$ 56.640.691

Por otro lado, el equipo estructurador consultó la herramienta de análisis de la demanda que Colombia Compra Eficiente publica como referencia del comportamiento de la compra pública en la plataforma de SECOP II, la cual permite analizar el mercado hasta el nivel de familia por cada código UNSPSC por lo tanto, se tuvieron en consideración para efectos de este análisis los códigos: 721015 (Servicios de apoyo para la construcción); 721029 (Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones); 721033 (Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura), 721211 (Servicios de construcción de edificios comerciales y oficina), 721532 (Servicios de recubrimiento, impermeabilización protección contra clima y fuego) y 811015 (Ingeniería civil); evidenciando que desde el año 2021 hasta el año 2025, los procesos relacionados con estos códigos UNSPSC donde se encuentra el servicio objeto de este análisis, hubo un gasto mensual de

$71.979.740.100.774 y en el comportamiento del gasto mensual que en el periodo de la vigencia 2021 a la vigencia de 2025 se evidencia un comportamiento variable durante cada año, con incrementos significativos en los últimos meses, especialmente en noviembre y diciembre. Para el sector de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas, este comportamiento permite identificar posibles variaciones en la asignación de recursos destinados a actividades de conservación, reparación y protección de las edificaciones frente a filtraciones, humedad y deterioro. Adicionalmente, se observan picos importantes entre mayo y agosto, asociados a actividades de mantenimiento preventivo y correctivo. Entendiéndose que, en el primer semestre, muchas entidades programan intervenciones preventivas antes de períodos de lluvias intensas y para el Segundo semestre se ejecutan recursos presupuestales pendientes y se aceleran contratos de mantenimiento para cerrar vigencias administrativas.

Ilustración 10 Gasto Mensual



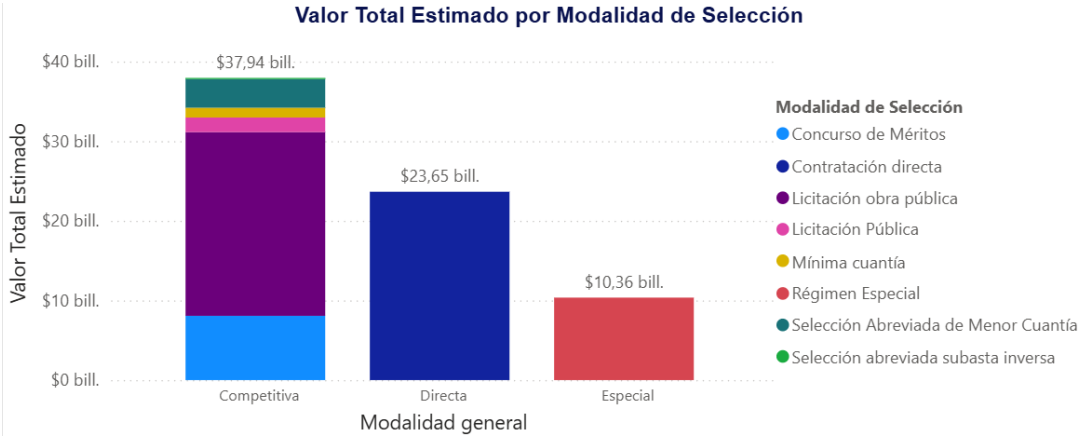
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico Colombia Compra[18]

Adicionalmente, se identifica que, para los más de $71,979 billones de pesos contratados en este tipo de servicios, la gran mayoría de los contratos tienen como modalidad de selección la Licitación de Obra Pública, con una participación del 53% en el total del valor de contratos para la muestra tomada equivalente a un valor aproximado de $37,94 billones del valor estimado total, lo que indica que las oportunidades de negocio más relevantes se encuentran en proyectos de infraestructura y mantenimiento institucional de mediana y gran escala, No obstante, la contratación directa (33%) también constituye un canal importante de acceso al mercado, evidenciando una demanda constante de intervenciones rápidas y especializadas, con un gasto aproximado de con $23,65 billones, lo que evidencia que una parte importante de las necesidades de mantenimiento de cubiertas corresponde a

[18]Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

intervenciones específicas, urgentes o de menor complejidad administrativa, donde las entidades requieren rapidez en la contratación.

Ilustración 11 Modalidad de Selección

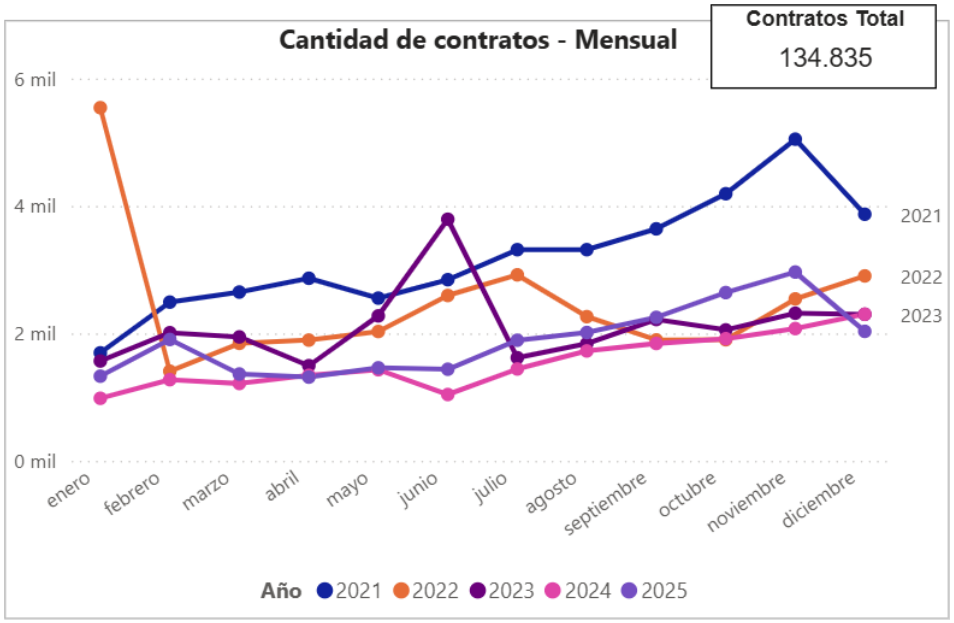


Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico Colombia Compra[19]

Así mismo, el número de contratos muestra que 2021 fue el año de mayor actividad a lo largo del calendario, con una tendencia de crecimiento mensual, hasta llegar a un pico en noviembre con 5.048 contratos, por otra parte, tenemos el año 2022 el cual inicia con la mayor cantidad de contratos de todos los periodos de la vigencia y años, con 5.542 pero durante el resto de la vigencia la contratación disminuye drásticamente, terminando el año en 2.902 contratos. En contraste, 2023 2024 y 2025 registran volúmenes inferiores y más estables, con una constante creciente en contratación, con un cierre con la mayor cantidad de contratos de estas tres vigencias, para el 2025 el pico más alto es en el mes de noviembre (2.963), mientras que para el 2024 fue en el mes de diciembre (2.301) y en la vigencia 2023 fue en junio la mayor concentración de contratos (3.791). En conjunto, el patrón recurrente de incrementos a finales de año sugiere que existe una demanda creciente y sostenida de servicios de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas, demostrando que la contratación está altamente concentrada en el segundo semestre, especialmente al cierre del año, reflejando una mayor estructuración del servicio y a su vez, se evidencia una transición hacia modelos más estructurados, aunque aún con dependencia del ciclo presupuestal.

[19]Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Ilustración 12 Cantidad de Contratos - Mensual



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico Colombia Compra

En la siguiente gráfica se puede evidenciar el comportamiento en las plataformas de contratación de Colombia Compra Eficiente, donde se estipula que, para la clasificación 721532 Servicios de mantenimiento, impermeabilización protección contra clima y fuego, el cual tiene relación directa con este proceso de contratación, se adjudicaron en el año 2025 el total de 54 contratos por más de $46.299.580.870, como se evidencia en la siguiente gráfica:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año		2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	%	13318	$9.511.478.623.447	13,21%	84520	$37.197.807.054.991	51,68%
⊞ 8110 - Servicios profesionales de ingeniería	%	9065	$8.006.111.466.566	11,12%	49167	$32.458.055.014.371	45,09%
⊞ 7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	%	167	$276.747.213.307	0,38%	893	$2.051.686.437.662	2,85%
⊟ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	%	54	$46.299.580.870	0,06%	255	$272.191.593.750	0,38%
⊞ 721532 - Servicios de recubrimiento, impermeabilización protección contra clima y fuego	%	54	$46.299.580.870	0,06%	255	$272.191.593.750	0,38%
Total	%	22604	$17.840.636.884.190	24,79%	134835	$71.979.740.100.774	100,00%

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico Colombia Compra[20]

2. Indicadores Financieros

Para elaborar los indicadores financieros del presente proceso se realizó un estudio de los códigos CIIU que tienen cabida dentro del objeto del presente estudio, se identificaron las siguientes divisiones:

- **División 42**: (Obras de Ingeniería Civil)
- **División 43**: (Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil)

[20]Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Sobre las anteriores divisiones se identificaron las siguientes clases:

- **F4290:** (Construcción de otras obras de ingeniería civil)
- **F4390:** (Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil)

Una vez identificados los códigos CIIU a utilizar se procede a identificarlos sobre la base de datos SIIS de la Superintendencia de sociedades, allí se identifican las series para realizar el cálculo de indicadores, una vez depuradas estas series de valores no coherentes se define la siguiente cantidad de observaciones para cada clase CIIU:

CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSION 4 A.C	% Participación
Construcción de otras obras de ingeniería civil	86.6%
Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	13.4%
Total General	**100%**

De acuerdo con la información recopilada se establece un total de1.084 empresas sobre las cuales se realizará el análisis de series, en donde las empresas tienen la siguiente participación F4290 (86,6%) y F4390 (13,4%).

La perspectiva financiera es el estudio que se realiza con base en la información financiera de algunas empresas del sector objeto de la contratación y consiste en determinar los indicadores financieros solicitados en la verificación de la capacidad financiera y organizacional de cada una de ellas, con el fin de establecer los mínimos de referencia para su cumplimiento.

No obstante, los resultados obtenidos, de acuerdo con los literales c) y d) del Artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, dentro del estudio de la perspectiva financiera, se tienen en consideración los indicadores individuales por entidad para determinar finalmente la referencia en cada indicador, a fin de buscar la pluralidad de ofertas en el proceso y el conocimiento de fondo de los posibles oferentes.

De otra parte, en concordancia con el numeral 1 del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, en la determinación de los indicadores se consideró la naturaleza del contrato y su presupuesto.

Indicadores de capacidad financiera

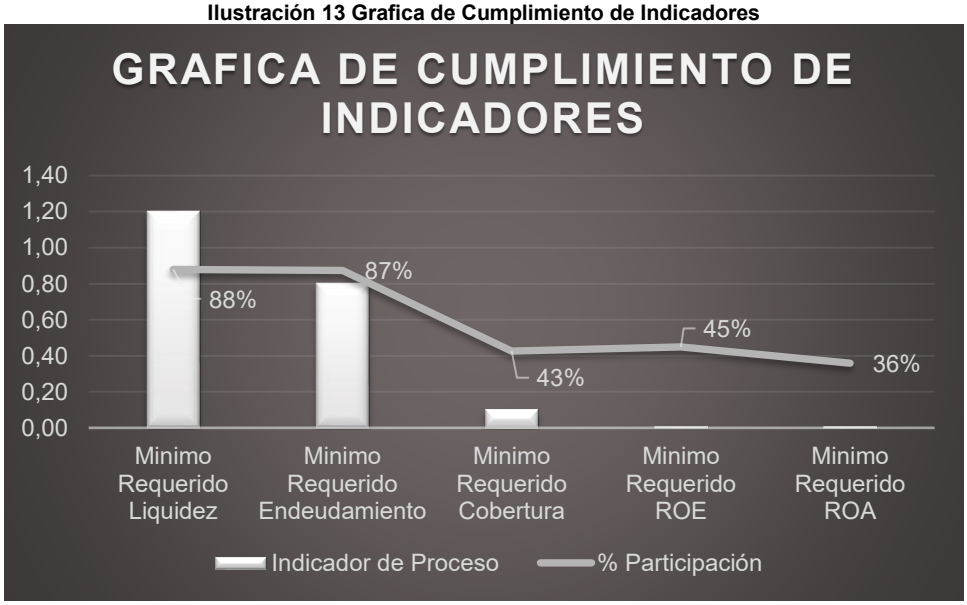
INDICADOR	FÓRMULA	MARGEN SOLICITADO
Liquidez	$\frac{Activo\ Cte.}{Pasivos\ Cte.}$	≥ 1.2
Nivel de endeudamiento	$\frac{\sum Pasivos}{\sum Activos}$	≤ 0.8

INDICADOR	FÓRMULA	MARGEN SOLICITADO
Razón de cobertura de intereses	$\frac{Utilidad\ Operacional}{Gastos\ de\ Intereses}$	≥ 0.10
Capacidad Residual	$valor\ de\ presupuesto$	$ 564.337.823

Indicadores de capacidad organizacional

INDICADOR	FÓRMULA	MARGEN SOLICITADO
Rentabilidad del Patrimonio	$\frac{Utilidad\ Operacional}{Patrimonio}$	≥ 0,01
Rentabilidad del Activo	$\frac{Utilidad\ Operacional}{\sum Activos}$	≥ 0,01

Ilustración 13 Grafica de Cumplimiento de Indicadores



	Mínimo Requerido Liquidez	Mínimo Requerido Endeudamiento	Mínimo Requerido Cobertura	Mínimo Requerido ROE	Mínimo Requerido ROA
Indicador de Proceso	1.20	0.80	0.10	0.01	0.01
% Participación	88%	87%	43%	45%	36%

En la imagen anterior se puede evidenciar que el porcentaje de liquidez mínimo del 1,2 lo que quiere decir que las empresas tienen una buena capacidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo y manejar emergencias financieras; endeudamiento en el 0.8 lo cual sugiere que las empresas tienen una estructura de capital que depende de la deuda para financiar una parte significativa de sus activos, lo que puede ofrecer oportunidades para aumentar el retorno sobre el capital, pero también presenta riesgos financieros que deben ser gestionados cuidadosamente; de igual forma, el resto de indicadores como lo son la cobertura de intereses, el ROE y el ROA, tienen indicios de un buen manejo

financiero de las 1.084 las cuales son potenciales oferentes según su clasificación económica.

III. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso

El Grupo de Mantenimiento e Inmuebles de la Dirección Seccional de Administración Judicial Bogotá, para determinar valor total máximo unitario que será la base presupuestal para la oferta económica del presente proceso, realizó el respectivo estudio de mercado, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Para la elaboración del presente estudio de mercado se publicó una Solicitud de Información a Proveedores (SIP) a través de la plataforma SECOP II, identificada con el número DSAJBO-SIP-28-2026. De manera complementaria, se extendió invitación a presentar cotización a empresas cuya actividad económica y experiencia se relacionan con el objeto del presente proceso de contratación.

La Solicitud de Información a Proveedores tuvo como objeto "Realizar la impermeabilización de terrazas y cubiertas en los edificios propios a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá", contemplando inicialmente la intervención de varias sedes judiciales administradas por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá.

No obstante, como resultado del análisis de las disponibilidades presupuestales y de la priorización de las necesidades de mantenimiento definidas por la Entidad, para el presente proceso únicamente se adoptaron como referencia los capítulos y actividades correspondientes a la intervención de las terrazas y cubiertas de la Sede Judicial Calle 72, los cuales constituyen el alcance objeto de contratación.

Que, en virtud de las invitaciones a cotizar remitidas y de que se recibieron cotizaciones a través del proceso DSAJBO-SIP-028-2026, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá realizó el correspondiente análisis de los valores unitarios ofertados, o de mercado, permitiendo así establecer valores unitarios acordes con las condiciones reales y coherentes del mercado para el presente proceso contractual.

Que, con base en lo anterior, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá procedió a calcular el valor unitario promedio de las actividades objeto del presente estudio, tomando como referencia las cotizaciones presentadas por las empresas **INGENIERIA Y SERVICIOS A & B SAS y GH CONSTRUCCIONES CIVILES SAS** conforme se muestra a continuación:

ITEM	ACTIVIDAD	UNI MEDID	CANTIDAD	INGENIERIA Y SERVICIOS A & B SAS		GH CONSTRUCCIONES CIVILES SAS		VALOR TECHO	
				VR / UNITARIO SIN IVA	VR/ TOTAL MT SIN IVA	VR / UNITARIO SIN IVA	VR / TOTAL MT SIN IVA	VR/UNITARIO SIN IVA	VALOR TOTAL
3	CALLE 72 CUBIERTA PISO 11 (TERRAZA)								
3.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la	m2	265.2	$ 26,000.00	$ 6,895,200.00	$ 100,000.00	$26,520,000.00	$ 63,000.00	$16,707,600.00

	normativa ambiental vigente								
3.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	265.2	$ 36,000.00	$ 9,547,200.00	$ 100,000.00	$26,520,000.00	$ 68,000.00	$18,033,600.00
3.3	Pulida de área para retiro de emulsión asfáltica existente, residuos de manto y alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante (Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)	m2	265.2	$ 24,000.00	$ 6,364,800.00	$ 150,000.00	$39,780,000.00	$ 87,000.00	$23,072,400.00
3.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.	m2	265.2	$ 95,000.00	$25,194,000.00	$ 150,000.00	$39,780,000.00	$ 122,500.00	$32,487,000.00
3.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	265.2	$ 32,000.00	$ 8,486,400.00	$ 30,000.00	$ 7,956,000.00	$ 31,000.00	$ 8,221,200.00
3.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	5	$ 180,000.00	$ 900,000.00	$ 150,000.00	$ 750,000.00	$ 165,000.00	$ 825,000.00
3.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	109.17	$ 29,000.00	$ 3,165,930.00	$ 50,000.00	$ 5,458,500.00	$ 39,500.00	$ 4,312,215.00
3.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	278.2	$ 290,000.00	$80,678,000.00	$ 300,000.00	$83,460,000.00	$ 295,000.00	$82,069,000.00
3.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	278.2	$ 52,000.00	$14,466,400.00	$ 80,000.00	$22,256,000.00	$ 66,000.00	$18,361,200.00
4	**CALLE 72 CUBIERTA PISO 10**								
4.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	36.14	$ 26,000.00	$ 939,640.00	$ 100,000.00	$ 3,614,000.00	$ 63,000.00	$ 2,276,820.00
4.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	33.66	$ 36,000.00	$ 1,211,760.00	$ 100,000.00	$ 3,366,000.00	$ 68,000.00	$ 2,288,880.00

4.3	Pulida de área para retiro de emulsión asfáltica existente, residuos de manto y alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante (Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)	m2	33.66	$ 24,000.00	$ 807,840.00	$ 150,000.00	$ 5,049,000.00	$ 87,000.00	$ 2,928,420.00
4.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.	m2	33.66	$ 95,000.00	$ 3,197,700.00	$ 150,000.00	$ 5,049,000.00	$ 122,500.00	$ 4,123,350.00
4.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	33.66	$ 32,000.00	$ 1,077,120.00	$ 30,000.00	$ 1,009,800.00	$ 31,000.00	$ 1,043,460.00
4.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	4	$ 180,000.00	$ 720,000.00	$ 150,000.00	$ 600,000.00	$ 165,000.00	$ 660,000.00
4.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	26	$ 29,000.00	$ 754,000.00	$ 50,000.00	$ 1,300,000.00	$ 39,500.00	$ 1,027,000.00
4.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm. (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	36.14	$ 290,000.00	$10,480,600.00	$ 300,000.00	$10,842,000.00	$ 295,000.00	$10,661,300.00
4.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	36.14	$ 52,000.00	$ 1,879,280.00	$ 80,000.00	$ 2,891,200.00	$ 66,000.00	$ 2,385,240.00
4,10,	Des instalación y reinstalación de piso deck con estructura	m2	33.66	$ 95,000.00	$ 3,197,700.00	$ 100,000.00	$ 3,366,000.00	$ 97,500.00	$ 3,281,850.00
4.11	Latonería y Pintura para estructura metálica de piso deck, una mano de pintura anticorrosiva + 2 manos de pintura esmalte de protección,	m2	33.66	$ 62,000.00	$ 2,086,920.00	$ 80,000.00	$ 2,692,800.00	$ 71,000.00	$ 2,389,860.00
5	**CALLE 72 CUBIERTA PISO 2 ZONA 1**								
5.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	40.8	$ 26,000.00	$ 1,060,800.00	$ 100,000.00	$ 4,080,000.00	$ 63,000.00	$ 2,570,400.00
5.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	37.4	$ 36,000.00	$ 1,346,400.00	$ 100,000.00	$ 3,740,000.00	$ 68,000.00	$ 2,543,200.00
5.3	Pulida de área para retiro de emulsión asfáltica existente, residuos de manto y	m2	37.4	$ 24,000.00	$ 897,600.00	$ 150,000.00	$ 5,610,000.00	$ 87,000.00	$ 3,253,800.00

	alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante (Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)								
5.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.	m2	40.8	$ 95,000.00	$ 3,876,000.00	$ 150,000.00	$ 6,120,000.00	$ 122,500.00	$ 4,998,000.00
5.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	40.8	$ 32,000.00	$ 1,305,600.00	$ 30,000.00	$ 1,224,000.00	$ 31,000.00	$ 1,264,800.00
5.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	3	$ 180,000.00	$ 540,000.00	$ 150,000.00	$ 450,000.00	$ 165,000.00	$ 495,000.00
5.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	30	$ 29,000.00	$ 870,000.00	$ 50,000.00	$ 1,500,000.00	$ 39,500.00	$ 1,185,000.00
5.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm. (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	40.8	$ 290,000.00	$11,832,000.00	$ 300,000.00	$12,240,000.00	$ 295,000.00	$12,036,000.00
5.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	40.8	$ 52,000.00	$ 2,121,600.00	$ 80,000.00	$ 3,264,000.00	$ 66,000.00	$ 2,692,800.00
5,10,	Des instalación y reinstalación de piso deck con estructura	m2	34	$ 95,000.00	$ 3,230,000.00	$ 100,000.00	$ 3,400,000.00	$ 97,500.00	$ 3,315,000.00
5.11	Latonería y Pintura para estructura metálica de piso deck, una mano de pintura anticorrosiva + 2 manos de pintura esmalte de protección,	m2	34	$ 62,000.00	$ 2,108,000.00	$ 80,000.00	$ 2,720,000.00	$ 71,000.00	$ 2,414,000.00
6	**CALLE 72 CUBIERTA PISO 2 ZONA 2**								
6.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	92	$ 26,000.00	$ 2,392,000.00	$ 100,000.00	$ 9,200,000.00	$ 63,000.00	$ 5,796,000.00
6.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	87.85	$ 36,000.00	$ 3,162,600.00	$ 100,000.00	$ 8,785,000.00	$ 68,000.00	$ 5,973,800.00
6.3	Pulida de área para retiro de emulsión asfáltica existente, residuos de manto y alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante	m2	87.85	$ 24,000.00	$ 2,108,400.00	$ 150,000.00	$13,177,500.00	$ 87,000.00	$ 7,642,950.00

	(Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)								
6.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra, y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.	m2	87.85	$ 95,000.00	$ 8,345,750.00	$ 150,000.00	13,177,500.00	$ 122,500.00	$10,761,625.00
6.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	87.85	$ 32,000.00	$ 2,811,200.00	$ 30,000.00	$ 2,635,500.00	$ 31,000.00	$ 2,723,350.00
6.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	3	$ 180,000.00	$ 540,000.00	$ 150,000.00	$ 450,000.00	$ 165,000.00	$ 495,000.00
6.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	82.3	$ 29,000.00	$ 2,386,700.00	$ 50,000.00	$ 4,115,000.00	$ 39,500.00	$ 3,250,850.00
6.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm. (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	92	$ 290,000.00	$26,680,000.00	$ 300,000.00	27,600,000.00	$ 295,000.00	$27,140,000.00
6.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	92	$ 52,000.00	$ 4,784,000.00	$ 80,000.00	$ 7,360,000.00	$ 66,000.00	$ 6,072,000.00
6,10,	Desinstalación, retiro y disposición final de lámina de policarbonato existente.	m2	25.21	$ 32,000.00	$ 806,720.00	$ 70,000.00	$ 1,764,700.00	$ 51,000.00	$ 1,285,710.00
6.11	Suministro e instalación de cubierta en lámina de policarbonato alveolar de 8 mm de espesor, apta para uso exterior y con protección UV. Incluye perfilería y accesorios de fijación, remates perimetrales, sellado de juntas mediante cintas y perfiles adecuados para garantizar la impermeabilidad del sistema	m2	27	$ 370,000.00	$9,990,000.00	$ 180,000.00	$ 4,860,000.00	$ 275,000.00	$ 7,425,000.00
7	**CALLE 72 CUBIERTA PISO 2 ZONA 3**								
7.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	44.11	$ 26,000.00	$ 1,146,860.00	$ 100,000.00	$ 4,411,000.00	$ 63,000.00	$ 2,778,930.00
7.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	40.15	$ 36,000.00	$ 1,445,400.00	$ 100,000.00	$ 4,015,000.00	$ 68,000.00	$ 2,730,200.00
7.3	Pulida de área para retiro de emulsión	m2	40.15	$ 24,000.00	$ 963,600.00	$ 150,000.00	$ 6,022,500.00	$ 87,000.00	$ 3,493,050.00

	asfáltica existente, residuos de manto y alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante (Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)								
7.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra, y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.	m2	40.15	$ 95,000.00	$ 3,814,250.00	$ 150,000.00	$ 6,022,500.00	$ 122,500.00	$ 4,918,375.00
7.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	40.15	$ 32,000.00	$ 1,284,800.00	$ 30,000.00	$ 1,204,500.00	$ 31,000.00	$ 1,244,650.00
7.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	3	$ 180,000.00	$ 540,000.00	$ 150,000.00	$ 450,000.00	$ 165,000.00	$ 495,000.00
7.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	28.52	$ 29,000.00	$ 827,080.00	$ 50,000.00	$ 1,426,000.00	$ 39,500.00	$ 1,126,540.00
7.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm. (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	44.11	$ 290,000.00	$12,791,900.00	$ 300,000.00	13,233,000.00	$ 295,000.00	$13,012,450.00
7.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	44.11	$ 52,000.00	$ 2,293,720.00	$ 80,000.00	$ 3,528,800.00	$ 66,000.00	$ 2,911,260.00
8	**CALLE 72 CUBIERTA MEZANINNE**								
8.1	Retiro de impermeabilización existente en manto asfaltico. Incluye, cargue, retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	96.8	$ 26,000.00	$ 2,516,800.00	$ 100,000.00	$ 9,680,000.00	$ 63,000.00	$ 6,098,400.00
8.2	Demolición trasiego y disposición final de mortero de nivelación existente espesor entre 3cm y 8cm	m2	96.8	$ 36,000.00	$ 3,484,800.00	$ 100,000.00	$ 9,680,000.00	$ 68,000.00	$ 6,582,400.00
8.3	Pulida de área para retiro de emulsión asfáltica existente, residuos de manto y alistamiento de superficie existente para aplicación de impermeabilizante (Incluye mano de obra, materiales, equipos, herramientas, retiro y disposición final de residuos)	m2	88.95	$ 24,000.00	$ 2,134,800.00	$ 150,000.00	13,342,500.00	$ 87,000.00	$ 7,738,650.00
8.4	suministro y elaboración de plantilla de nivelación	m2	88.95	$ 95,000.00	$ 8,450,250.00	$ 150,000.00	13,342,500.00	$ 122,500.00	$10,896,375.00

	en mortero 1:4 y espesor de 0,05m a 0.10m, incluye equipos, mano de obra, y todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad.								
8.5	Tratamiento de grietas y fisuras inducción fisuras y sellado con material epóxido. Incluye retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa ambiental vigente	m2	88.95	$ 32,000.00	$ 2,846,400.00	$ 30,000.00	$ 2,668,500.00	$ 31,000.00	$ 2,757,450.00
8.6	Tratamiento y emboquillado de sifones (incluye sondeo de sinfón para garantizar drenaje de aguas lluvias)	und	4	$ 180,000.00	$ 720,000.00	$ 150,000.00	$ 600,000.00	$ 165,000.00	$ 660,000.00
8.7	Construcción de medias cañas perimetrales con mortero de reparación estructural utilizado para corrección de losa.	m	43.98	$ 29,000.00	$ 1,275,420.00	$ 50,000.00	$ 2,199,000.00	$ 39,500.00	$ 1,737,210.00
8.8	Suministro y aplicación de impermeabilización con Poliurea pura en caliente aplicada con reactor, sobre imprimante y riego de arena de cuarzo, sobre imprimante espesor 2 mm. (incluye mano de obra, materiales y equipos)	m2	106.74	$ 290,000.00	$30,954,600.00	$ 300,000.00	$32,022,000.00	$ 295,000.00	$31,488,300.00
8.9	Aplicación de pintura alifática para protección contra rayos UV sobre Poliurea Aromática a todo costo (color a definir con supervisión)	m2	106.74	$ 52,000.00	$ 5,550,480.00	$ 80,000.00	$ 8,539,200.00	$ 66,000.00	$ 7,044,840.00
8,10,	Des instalación y reinstalación de piso deck con estructura	m2	88.95	$ 95,000.00	$ 8,450,250.00	$ 100,000.00	$ 8,895,000.00	$ 97,500.00	$ 8,672,625.00
8.11	Latonería y Pintura para estructura metálica de piso deck, una mano de pintura anticorrosiva + 2 manos de pintura esmalte de protección,	m2	88.95	$ 62,000.00	$ 5,514,900.00	$ 80,000.00	$ 7,116,000.00	$ 71,000.00	$ 6,315,450.00
				SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	**$372,252,170.00**	**SUBTOTAL**	**$578,131,500.00**	**SUBTOTAL**	**$ 475,191,835**
			ADMINISTRACIÓN	**A**	**9%**	$ 33,502,695.30	**11%**	**$ 63,594,465.00**	**10%**	**$ 47,519,184**
			IMPREVISTOS	**I**	**4%**	$ 14,890,086.80	**4%**	**$ 23,125,260.00**	**4%**	**$ 19,007,673**
			UTILIDAD	**U**	**4%**	$ 14,890,086.80	**4%**	**$ 23,125,260.00**	**4%**	**$ 19,007,673**
					IVA/UTILIDAD	$ 2,829,116.49		**$ 4,393,799.40**		**$ 3,611,458**
					TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**$ 66,111,985.39**	**TOTAL**	**$114,238,784.40**	**TOTAL**	**$ 89,145,988**
					TOTAL PRESUPUESTO	**$438,364,155.39**		**$692,370,284.40**		**$ 564,337,823**

Con base en las consideraciones antes expuestas, la entidad proyectó como presupuesto oficial estimado para el Mantenimiento de puertas metálicas, talanqueras y torniquetes instaladas en las sedes a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá, la suma **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VENTITRES PESOS M/C ($564.337.823)** incluidos todos los impuestos, gastos, contribuciones y costos directos e indirectos que conlleve la celebración y ejecución del contrato, con una vigencia desde la firma del contrato hasta el 31 de diciembre del 2026.

El valor del contrato será el valor del presupuesto oficial estimado, teniendo en cuenta que se trata de un contrato a monto agotable.

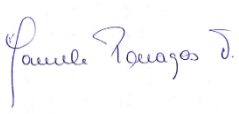
IV. Conclusiones

A partir del análisis integral realizado sobre el entorno económico, el comportamiento del mercado, la oferta y la demanda del servicio, las variables macroeconómicas, la estructura del sector, los indicadores financieros y la información recopilada mediante cotizaciones, se concluye lo siguiente:

- Existe una oferta suficiente y competitiva en el mercado para atender el objeto contractual relacionado con la impermeabilización y mantenimiento de cubiertas y terrazas, evidenciada en la identificación de más de 1.084 empresas registradas en actividades CIIU asociadas a construcción y actividades especializadas de ingeniería civil, lo que garantiza la pluralidad de oferentes y la concurrencia de propuestas.
- Las condiciones económicas del sector resultan favorables para la ejecución del proyecto, toda vez que el sector construcción mantiene una dinámica positiva en algunos segmentos y continúa siendo una actividad estratégica para la economía nacional, generadora de empleo y demandante de servicios especializados de mantenimiento y conservación de infraestructura.
- El análisis financiero demuestra que una proporción significativa de las empresas del sector cumple con los indicadores de capacidad financiera y organizacional definidos, permitiendo establecer requisitos habilitantes proporcionales al objeto contractual sin restringir la participación del mercado.
- La contratación de estas obras contribuye a la protección y conservación del patrimonio inmobiliario de la Rama Judicial, mitigando riesgos asociados a filtraciones, deterioro estructural, afectaciones funcionales, prolongar la vida útil del inmueble y reducir la probabilidad de intervenciones correctivas de mayor complejidad y costo.
- La revisión de procesos adelantados por diferentes entidades estatales evidencias antecedentes de contratación de obras de impermeabilización y mantenimiento de cubiertas, terrazas y otras superficies de edificaciones. Estos antecedentes constituyen referentes para conocer las características de la demanda institucional y las modalidades utilizadas en procesos similares, sin que sus valores puedan trasladarse directamente al presente proceso, debido a las diferencias de alcance, cantidades, especificaciones técnicas y condiciones de ejecución.
- El comportamiento del IPC, los incrementos del salario mínimo y las variaciones de la tasa de cambio pueden incidir en los costos de los materiales, productos impermeabilizantes, equipos y mano de obra requeridos. Por tanto, estos factores deben considerarse en la planeación económica y en la identificación de riesgos, teniendo en cuenta la composición real de los costos y la procedencia de los insumos.
- La ejecución de las obras exige una adecuada selección de materiales y sistemas de impermeabilización, preparación de superficies, control de calidad y verificación de los resultados. Asimismo, deben contemplarse los riesgos asociados a los trabajos en altura, las condiciones climáticas, la disponibilidad de insumos, el

manejo y disposición de residuos y la seguridad del personal, de acuerdo con las características y actividades efectivamente previstas en el alcance contractual.

- El presupuesto oficial estimado de **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VENTITRES PESOS M/C ($564.337.823)** incluye costos directos e indirectos acordes con las condiciones reales del mercado, al haberse determinado mediante solicitudes de información a proveedores y análisis comparativo de cotizaciones recibidas, constituyéndose en una referencia razonable y suficiente para atender las necesidades identificadas por la Entidad.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Bogotá D.C.
Fecha de diligenciamiento	21 de octubre de 2026
Servidores designados por la Rama Judicial	
Firma	
Nombre del Empleado	Felipe Sanín Echeverry
Cargo	Asistente Administrativo del Grupo de Asuntos Legales
Firma	
Nombre del Empleado	María Fernanda Cabrera Lavado
Cargo	Coordinadora del Grupo de Asuntos Legales
Firma	
Nombre del Empleado	Etna Yamile Penagos Jaramillo
Cargo	Coordinadora (E) del Área Financiera