Área de la necesidad:	Secretaría General - Grupo Administrativa
Objeto:	Contratar el servicio de Mantenimiento Preventivo y Correctivo, con suministro de repuestos, de los aires acondicionados ubicados en las sedes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.
Fecha:	Octubre de 2026

En desarrollo de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad realiza el análisis del sector relativo al objeto contractual: prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, con suministro de repuestos, de los aires acondicionados de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

1. Aspectos generales del mercado

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en adelante EL MINISTERIO, es una entidad de Derecho Público (ley 489 de 1998) perteneciente a la Rama Ejecutiva del poder público, en consecuencia, se le aplican las disposiciones contenidas en el Estatuto General de Contratación y demás normas complementarias.

EL MINISTERIO, en cumplimiento de su gestión administrativa interna le corresponde tomar las medidas pertinentes para la adecuada protección y conservación de los bienes con que cuenta para la ejecución de sus funciones y fines misionales, para lo cual debe hacer efectivos los principios de la función Administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, entre los cuales destaca la eficiencia y eficacia en la destinación de los recursos.

Es así como, el Decreto 210 de 2003 estableció la estructura orgánica del MINISTERIO, señalando en el numeral 19 del artículo 7 como una de las funciones del Despacho, la siguiente: "Crear, organizar y conformar mediante resolución interna y con carácter permanente o transitorio grupos internos de trabajo, para atender las necesidades del servicio y el cumplimiento oportuno, eficiente y eficaz de los objetivos, políticas y programas del ministerio, indicando las actividades que deban cumplir y los responsables de las mismas".

En concordancia con lo anterior, mediante Resolución No. 2137 de 2019, "Por la cual se establecen Grupos Internos de Trabajo en la Secretaría General y se dictan otras disposiciones", se conformó como uno de ellos, el Grupo Administrativa. Se quiere garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, sanidad, confort térmico y seguridad en todas sus instalaciones físicas. Esto abarca tanto la sede principal en la ciudad de Bogotá D.C., como las sedes operativas y de atención ubicadas en las ciudades de Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

Los sistemas de aire acondicionado y acondicionamiento ambiental (equipos tipo Split, Mini-Split, Cassette, Chiller y Fan-Coils) instalados en estas sedes constituyen un elemento técnico fundamental para:

Garantizar la Continuidad Misional: Mantener las condiciones climáticas exigidas para la operación ininterrumpida de los cuartos técnicos, servidores, equipos de cómputo y áreas operativas en zonas con exigencias térmicas severas o de alta humedad (como las sedes costeras e insulares).

Asegurar el Bienestar y Clima Laboral: Cumplir con los estándares de salud ocupacional, ventilación e inocuidad ambiental exigidos por la normatividad laboral vigente, previniendo riesgos osteomusculares, respiratorios o térmicos en los servidores públicos, contratistas y usuarios que acuden a las instalaciones.

Preservación del Patrimonio Público: Prevenir el deterioro prematuro de los activos fijos de la entidad mediante rutinas periódicas de mantenimiento preventivo, desinfección química/orgánica de componentes e higienización de filtros, reduciendo a su vez el impacto presupuestal por fallas catastróficas o reemplazos intempestivos de gran escala.

En las sedes de la entidad localizadas en la ciudad de Bogotá se cuenta con equipos instalados principalmente en las salas de juntas y espacios de reunión, la mayoría de ellos Mini-split tipo cassette así como algunos más robustos de acuerdo con la capacidad de los espacios los cuales se encuentran detallados en el estudio previo, adicionalmente se cuenta con 11 equipos tipo mini-split en Cartagena de Indias, 3 en San Andrés Isla y 3 en Santa Marta, los cuales están incluidos dentro del actual proceso para recibir el servicio respectivo.

En consecuencia, surge la necesidad de contratar una persona natural o jurídica idónea que preste de manera integral el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo (con suministro de repuestos nuevos y originales) para el parque de aires acondicionados del Ministerio.

El sector objeto de análisis corresponde al mantenimiento, reparación y conservación de sistemas de aire acondicionado y HVAC. Comprende servicios técnicos preventivos y correctivos, suministro de repuestos y atención de equipos de distintas capacidades y tecnologías en sedes institucionales.

La prestación del servicio requiere personal competente en refrigeración, electricidad y sistemas electromecánicos; herramientas de diagnóstico; repuestos compatibles; manejo adecuado de refrigerantes y cumplimiento de los requisitos de seguridad y salud en el trabajo.

1.1. Clasificación Código UNSPSC

Dando cumplimiento a lo establecido por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, se procede a describir el objeto identificándolo en el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), así:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
72101511	72- Servicios de edificación, construcción de	10- Servicios de mantenimiento y reparaciones	15- Servicios de apoyo para la construcción	11- Servicio de instalación o mantenimiento o reparación

	instalaciones y mantenimiento	de construcciones e instalaciones		de aires acondicionados
72151207	72- Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	15- Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	12- Servicios de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC)	07- Servicio de instalación y mantenimiento acondicionado del aire, enfriamiento y calefacción HVAC
40101701	40- Componentes y equipos para distribución y sistema de acondicionamiento	10- Calefacción, ventilación y circulación del aire	17- Enfriamiento	01- Aires acondicionados

1.2. Sector al que pertenece el objeto contractual

Sector económico
El objeto contractual pertenece al sector terciario o de servicios. Comprende actividades especializadas de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de aire acondicionado, diagnóstico de fallas y suministro de repuestos.

2. Análisis del mercado

2.1. Contexto económico

El análisis se refiere exclusivamente al mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de aire acondicionado del Ministerio, con suministro de repuestos y cobertura en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

El análisis económico consideró los costos de:

- Mano de obra especializada: técnicos con experiencia en mantenimiento de equipos de aire acondicionado, refrigeración y sistemas electromecánicos.

- Insumos, equipos y repuestos, componentes electrónicos, filtros, motores, tarjetas, bombas, accesorios, refrigerantes y herramientas compatibles con los equipos intervenidos.

- Cobertura geográfica y logística: programación y desplazamiento de personal y materiales para atender las sedes del Ministerio, incluida las sedes en Santa Marta, Cartagena y la sede insular de San Andrés.

- Inflación e indexación: los valores históricos solo deben compararse después de identificar el periodo y aplicar, cuando proceda, un índice oficial verificable.

• Implicaciones para el presupuesto: el presupuesto oficial confirmado es de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ($36.000.000), IVA incluido, conforme al estudio de mercado y sus soportes, el valor estimado integra mano de obra, insumos, equipos, transporte, disposición de residuos cuando aplique, impuestos y demás costos directos e indirectos.

El objeto del presente proceso se encuentra asociado al sector de acondicionamiento de aire, ventilación y refrigeración (HVAC-R), el cual agrupa actividades relacionadas con la fabricación, comercialización, instalación, mantenimiento, reparación y suministro de repuestos para sistemas de climatización.

En Colombia existe una oferta amplia y diversificada de empresas especializadas en mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado, integrada por fabricantes, distribuidores autorizados, representantes de marca, empresas de servicios técnicos y proveedores especializados de repuestos e insumos para climatización. Asimismo, el sector cuenta con organizaciones gremiales especializadas como la Asociación Colombiana de Acondicionamiento del Aire y de la Refrigeración (ACAIRE), que agrupa actores relevantes de la industria HVAC-R en el país.

El mercado HVAC en Colombia mantiene una dinámica de crecimiento asociada a la expansión de edificaciones comerciales, institucionales e industriales, así como a la necesidad de conservación y mantenimiento de los sistemas instalados. Estudios sectoriales estiman crecimientos cercanos al 5 % anual para la industria HVAC en Colombia y América Latina durante los próximos años.

Desde el punto de vista económico, los principales factores que inciden en la estructuración de precios para servicios de mantenimiento de aire acondicionado corresponden a los costos de mano de obra especializada, suministro de repuestos, transporte y desplazamientos, adquisición de insumos técnicos, cumplimiento de requisitos de seguridad y salud en el trabajo y gestión ambiental asociada a la manipulación de refrigerantes y residuos derivados del mantenimiento.

De igual forma, el sector evidencia tendencias orientadas hacia la eficiencia energética, la utilización de tecnologías inverter, la optimización de procesos de mantenimiento y la incorporación de refrigerantes con menor impacto ambiental, aspectos que han fortalecido la demanda de personal técnico especializado y de servicios de mantenimiento con mayores estándares de calidad.

Para la vigencia 2026, el comportamiento de los precios del sector se encuentra influenciado principalmente por la disponibilidad de repuestos importados, los costos logísticos para la atención de sedes ubicadas en diferentes regiones del país y la necesidad de personal técnicamente calificado para la ejecución de actividades especializadas de mantenimiento. Estos factores fueron considerados dentro del análisis económico y en la determinación del presupuesto oficial del presente proceso.

2.2. Contexto técnico

El servicio comprende mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado, incluyendo suministro e instalación de repuestos cuando sea requerido. Las condiciones técnicas específicas, actividades a desarrollar, tiempos de respuesta,

niveles de servicio, condiciones SST, requisitos ambientales y demás aspectos operativos se definen en el **Anexo Técnico** que hace parte integral del proceso.

Desde el punto de vista operativo, la ejecución requiere coordinación previa con el supervisor y con los responsables de cada sede para acordar fechas, horarios, áreas de intervención, restricciones de acceso y medidas para evitar interferencias con las actividades administrativas.

Las condiciones logísticas varían según la ubicación y configuración de los inmuebles. En las diferentes sedes se debe coordinar el acceso a edificios de oficinas y al archivo documental y planear oportunamente el traslado de personal, equipos e insumos. Estas son consideraciones logísticas para la planeación

CADENA DE SUMINISTRO

La cadena de suministro comprende la adquisición de repuestos y refrigerantes por canales autorizados, la verificación de compatibilidad y calidad, el almacenamiento y transporte de insumos, y la movilización del personal técnico hacia las sedes del Ministerio.

2.3. Contexto regulatorio

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual y en virtud de que el presupuesto oficial no excede el 10 % de la menor cuantía del Ministerio, la escogencia del contratista se realizará mediante la modalidad de Mínima Cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 (adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011), en concordancia con el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, y lo establecido en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, modificados por el Decreto 1860 de 2021.

En consecuencia, el proceso de selección y el contrato que se derive del mismo se regirán, en lo pertinente, por:

Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
Ley 1150 de 2007: Medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal.
Decreto 019 de 2012: Supresión o reforma de regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios.

Igualmente, el proceso se desarrollará conforme a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, tales como igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. También serán aplicables las disposiciones de la Ley 489 de 1998, así como las normas del Código Civil y del Código de Comercio en lo relativo a las obligaciones y contratos.

La tipología contractual que corresponde a la aceptación de oferta resultante del presente proceso es la Prestación de Servicios de Mantenimiento (con suministro de repuestos e insumos a monto agotable), regulada por las normas comerciales e institucionales aplicables a la gestión de bienes e infraestructura pública.

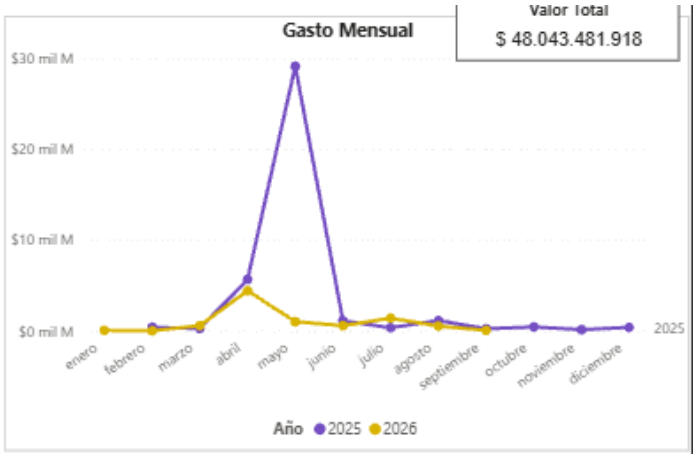
En materia ambiental y de sostenibilidad, el contratista deberá cumplir la normativa ambiental aplicable al contrato.

El marco normativo y los lineamientos específicos en esta materia se encuentran desarrollados en el componente de criterios de sostenibilidad del Anexo técnico, en concordancia con la Política de Compras Públicas Sostenibles del Estado colombiano.

3. Estudio de la demanda

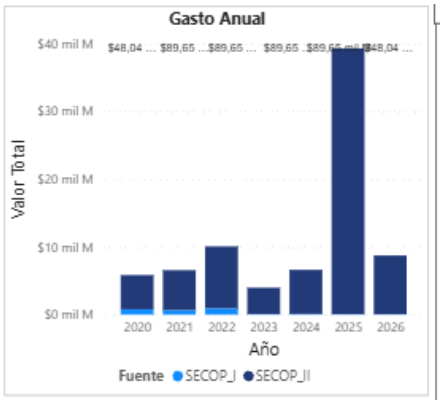
El MINISTERIO en aras de tener un marco de referencia para la estructuración de los procesos realizó consulta mediante el Sistema Electrónico de Contratación pública – SECOP, de la forma en que las Entidades Públicas han adquirido bienes y servicios similares al objeto del proceso de selección que se pretende contratar, realizados por la misma modalidad de selección que lo adelanta el Ministerio, en los siguientes ejemplos:

Antecedentes contractuales y comportamiento de la demanda



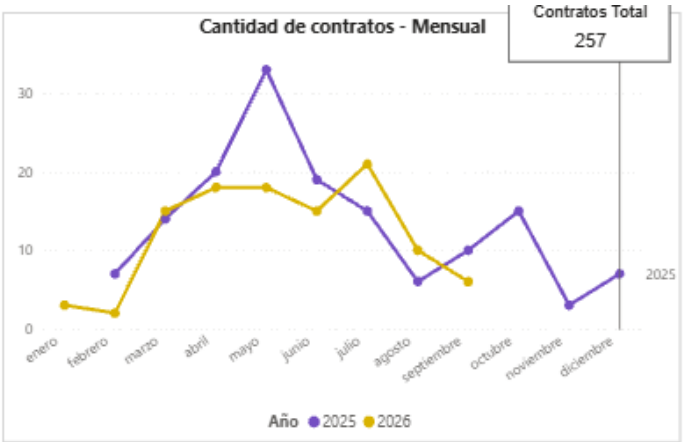
El análisis de la demanda se basa en antecedentes contractuales comparables para mantenimiento preventivo y correctivo de aire acondicionado, considerando objeto, alcance, cobertura, modalidad y valor. Las cifras agregadas del sector solo deben usarse cuando la consulta y el filtro estén documentados.

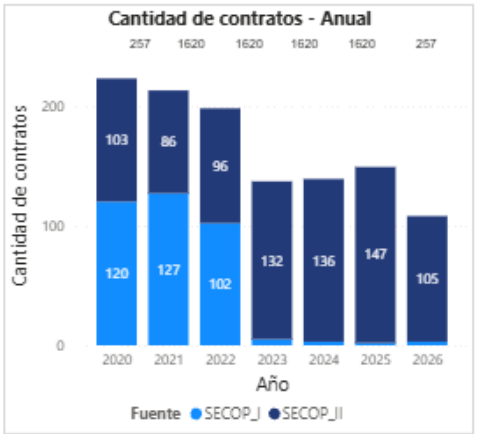
Evolución histórica y antecedentes de contratación



El documento fuente identifica como referente histórico el proceso MC-012-2025, ejecutado por EMISOL S.A.S., cuyos valores se contrastaron con las cotizaciones de 2026 mediante la actualización indicada en el estudio de mercado.

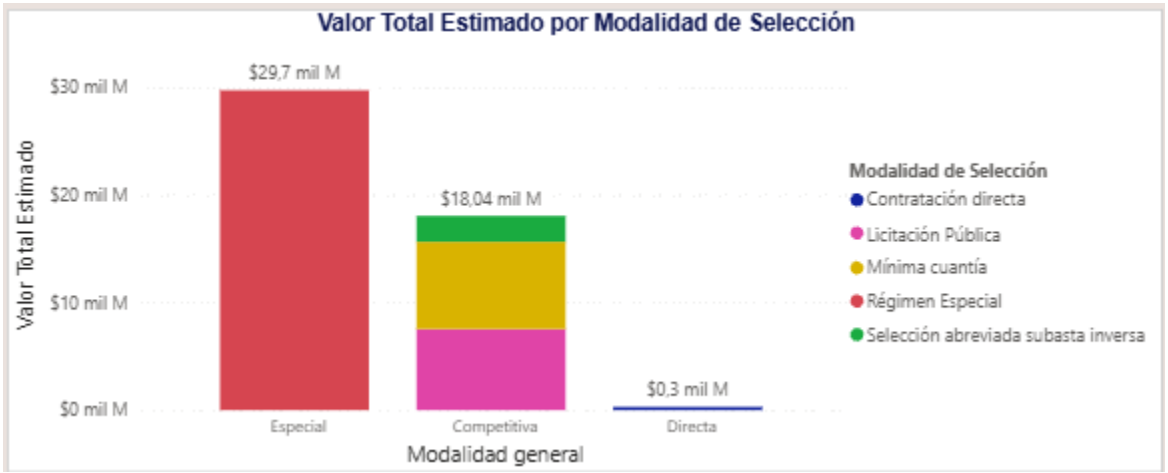
Cantidad de contratos suscritos





El análisis se refiere exclusivamente al mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de aire acondicionado del Ministerio, con suministro de repuestos y cobertura en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

Distribución del presupuesto según modalidades de selección



Antecedentes contractuales del Ministerio y otras entidades

El análisis se refiere exclusivamente al mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de aire acondicionado del Ministerio, con suministro de repuestos y cobertura en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

El documento fuente identifica el antecedente MC-012-2025 y procesos de entidades públicas con servicios de mantenimiento preventivo/correctivo de aire acondicionado. La

matriz comparativa debe conservar los números de proceso, entidad, objeto, valor y modalidad que estén respaldados por las fuentes consultadas.

El MINISTERIO en aras de tener un marco de referencia para la estructuración de los procesos realizó consulta mediante el Sistema Electrónico de Contratación pública – SECOP, de la forma en que las Entidades Públicas han adquirido bienes y servicios similares al objeto del proceso de selección que se pretende contratar, realizados por la misma modalidad de selección que lo adelanta el Ministerio, en los siguientes ejemplos:

DEL PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	PRESUPUESTO OFICIAL
PME-020032200 5026	PERSONERIA MUNICIPAL DE ENVIGADO	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo integral a todo costo de los sistemas de aire acondicionado y extractores de la personería municipal de Envigado	$ 20.188.747
M.C 010 DE 2026	CORPOBOYACA	Mantenimiento preventivo - correctivo de aires acondicionados del datacenter de CORPOBOYACÁ.	$ 319.755.809
ITC-CMC-026-2026	ESCUELA TECNOLÓGICA INSTITUTO TÉCNICO CENTRAL	Prestación de servicios para la realización del mantenimiento preventivo (incluida mano de obra y repuestos) de los aires acondicionados de la escuela tecnológica instituto técnico central, en las sedes centro y UPK-TINTAL.	$ 21.074.250
MC-HIL-CDATH-031-2026	SENA REGIONAL HUILA GRUPO ADMINISTRATIVO CDATH	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados del Centro de Desarrollo Agroempresarial y Turístico del Huila - SENA Regional Huila	$ 35.000.000

A continuación, se muestra el histórico de como la Entidad ha contratado antes el servicio

N. DEL PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO
MC 08 de 2020	MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	Servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de repuestos de los equipos de aires acondicionados de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.	$10.007.155
MC 023 DE 2022	MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	Contratar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados del MinCIT- Centro de Comercio Internacional, Palma Real, Centro de Pensamiento, Casa 7 Infantes y Santa Marta.	$17.231.182

MC-015-2023	MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	Prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, con suministro de repuestos a los aires acondicionados de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés, y la adquisición, instalación y puesta en funcionamiento de un aire acondicionado para el MICITIO de la ciudad de San Andrés Isla.	$36.538.320
MC-010-2024	MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	Prestar el servicio de Mantenimiento Preventivo y Correctivo, con suministro de repuestos, de los aires acondicionados de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andres	$29.506.307
MC-012-2025	MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	Contratar el servicio de Mantenimiento Preventivo y Correctivo, con suministro de repuestos, de los aires acondicionados de propiedad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en las sedes ubicadas en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.	$34.000.000

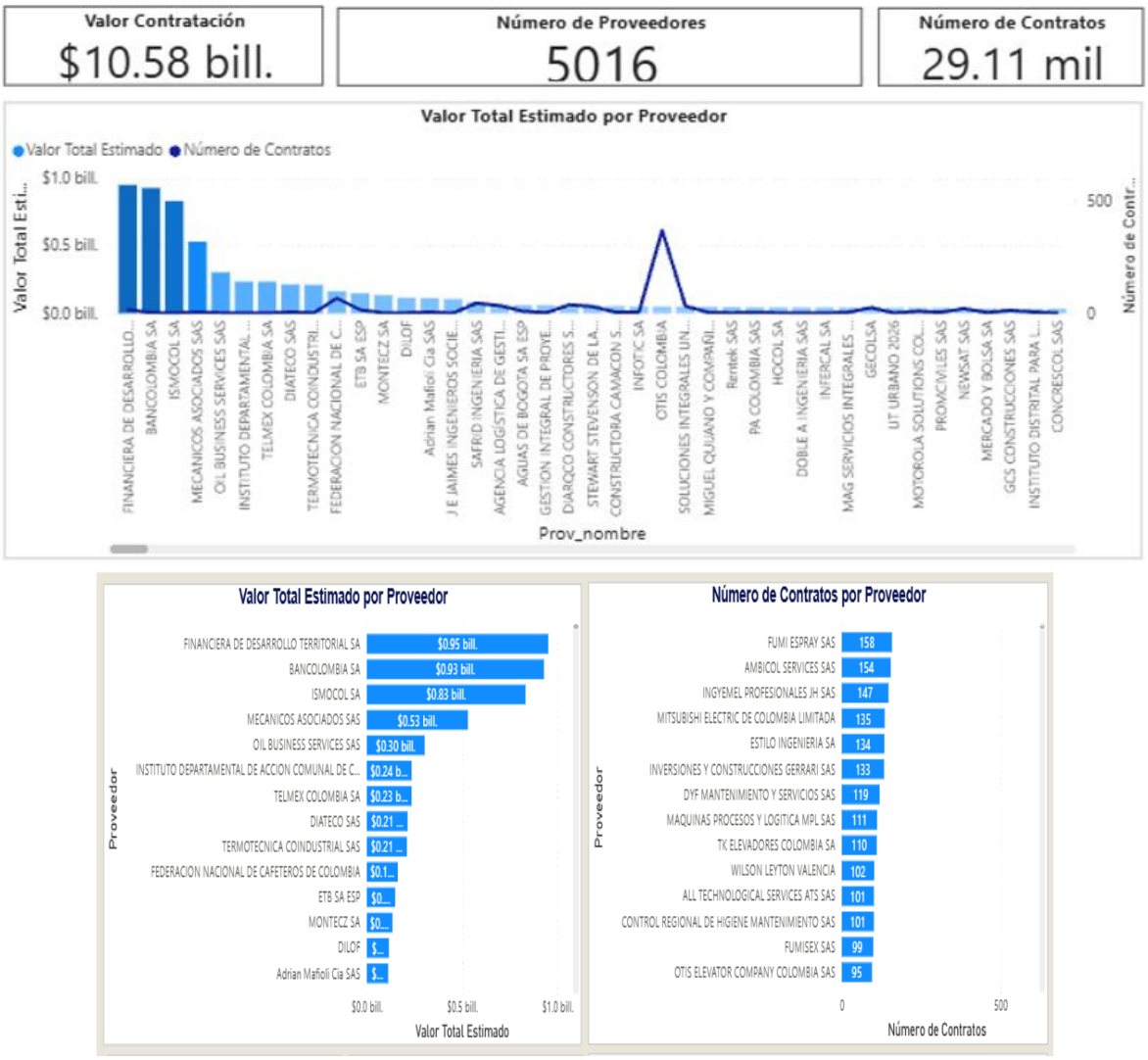
Los antecedentes identificados sirven como referencia de mercado, siempre que se verifique su comparabilidad técnica y económica con el alcance, número y tipo de equipos, cobertura geográfica y suministro de repuestos del presente proceso.

La comparación no debe equiparar automáticamente contratos con distinto alcance, cantidades, cobertura, vigencia o estructura de costos. Las diferencias relevantes deben explicarse en el análisis.

Análisis de la oferta y la demanda – MAE: Modelo de Abastecimiento estratégico

En consulta de la herramienta denominada Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), dispuesta por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se observa la información de contratación desarrollada bajo la Familia UNSPSC 7210 (Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones) y la Familia UNSPSC 7215 (Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado), evidenciando que en Colombia, y especialmente en la ciudad de Bogotá D.C. y el departamento de Cundinamarca, existe una pluralidad de empresas con capacidad técnica y operativa para ofertar los servicios que la Entidad requiere, registrándose en la plataforma SECOP II un total de 5.016 proveedores y 29.110 contratos en el sector por un valor global de $10,58 billones de pesos.

Análisis de la oferta MAE:



El análisis del comportamiento histórico de la oferta para los servicios de mantenimiento e instalaciones técnicas (familias UNSPSC 7210 y 7215) evidencia una amplia capacidad de respuesta, alta especialización técnica y una robusta pluralidad de oferentes en el mercado estatal.

Al examinar la distribución por volumen de adjudicación (monto contratado), destacan firmas y organizaciones con ejecuciones de gran escala, como la Financiera de Desarrollo Territorial SA ($0,95 billones), Bancolombia SA ($0,93 billones), Ismocol SA ($0,83 billones), Mecánicos Asociados SAS ($0,53 billones) y Oil Business Services SAS ($0,30 billones), seguidas por empresas especializadas en redes e ingeniería como Termo técnica Coindustrial SAS y Diateco SAS.

Por otra parte, la gráfica de participación por número de contratos ratifica una alta frecuencia de adjudicación en firmas especializadas en mantenimiento preventivo, correctivo e instalaciones operativas, lideradas por contratistas como Fumi Espray SAS (158 contratos), Ambicol Services SAS (154 contratos), Ingyemel Profesionales JH SAS (147 contratos), Mitsubishi Electric de Colombia Limitada (135 contratos) y Estilo

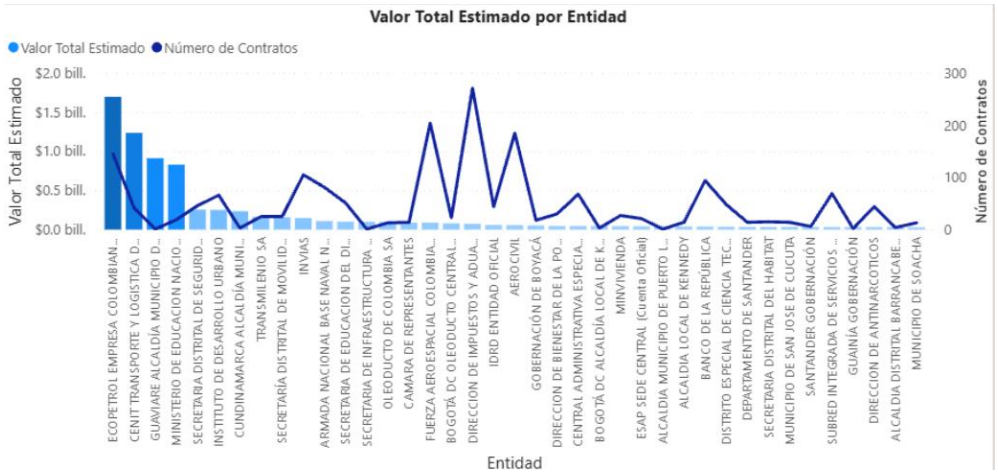
Ingeniería SA (134 contratos). Estos datos confirman la existencia de un mercado maduro, dinámico y con suficiente pluralidad de oferentes para garantizar la competitividad en el proceso de selección del Ministerio.



Al analizar la gráfica "Valor Total Estimado por Modalidad de Selección", se evidencia que los recursos destinados a los servicios de mantenimiento y reparaciones de instalaciones (familias UNSPSC 7210 y 7215) se distribuyen principalmente entre contrataciones de Régimen Especial ($4,18 billones), Contratación Directa ($3,36 billones) y Procesos Competitivos ($3,05 billones).

Dentro del bloque de modalidades competitivas, destaca la ejecución mediante Licitación Pública y Selección Abreviada de Menor Cuantía, lo que ratifica la transparencia y la libre concurrencia de oferentes en el sector público para proyectos de infraestructura y servicios técnicos.

Asimismo, la presencia constante de la Mínima Cuantía dentro de los procesos de selección competitivos demuestra que las entidades estatales acuden regularmente a este procedimiento para satisfacer necesidades operativas de menor escala pero de alta urgencia, como el mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de climatización. En conclusión, la selección de la modalidad de Mínima Cuantía por parte del Ministerio resulta plenamente acorde con la dinámica del sector y las disposiciones legalmente establecidas para el valor del presente proceso.



La revisión del histórico de demanda bajo el sector de mantenimiento e infraestructura (Familia UNSPSC 7210, que abarca la clase específica 72101511 para Servicios de mantenimiento y reparación de aire acondicionado) permite caracterizar el comportamiento de las entidades contratantes en Bogotá D.C. y Cundinamarca. Del análisis de la gráfica de contrataciones por entidad se desprenden los siguientes hallazgos clave:

Concentración del Gasto en Entidades de Gran Envergadura: El mayor volumen de recursos ejecutados en el sector se concentra en empresas e instituciones del orden nacional y descentralizado con amplias sedes operativas (tales como Ecopetrol con más de $1.7 billones, Cenit Transporte y Logística con $1.2 billones, la Gobernación del Guaviare, el Ministerio de Educación Nacional y la Secretaría Distrital de Seguridad), las cuales demandan contratos de mantenimiento integral de gran escala.

Alta Frecuencia Transaccional y Recurrencia: Al analizar la línea de tendencia del "Número de Contratos", se evidencia que entidades con montos presupuestales menores registran una alta recurrencia de procesos (con picos significativos en entidades como la DIAN y la Fuerza Aeroespacial Colombiana). Esto demuestra que la contratación de servicios de mantenimiento preventivo y correctivo para instalaciones y sistemas de climatización es una necesidad operativa continua, periódica y estandarizada en todo el aparato estatal.

Pertinencia de la Modalidad: La constante demanda de servicios de mantenimiento por parte de ministerios, secretarías y agencias públicas confirma la existencia de un mercado maduro y activo, lo que respalda la idoneidad y viabilidad del proceso de selección adelantado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2018			2019			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
⊞ 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	3571	$502,806,418,182	4.75%	3867	$1,795,994,527,382	16.97%	2734 $5
⊞ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	1123	$1,174,557,687,861	11.10%	1331	$239,637,685,395	2.26%	1059 $1
Total	**4694**	**$1,677,364,106,043**	**15.85%**	**5198**	**$2,035,632,212,777**	**19.24%**	**3793 $7**

De los datos analizados para las familias 7210 (Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones) y 7215 (Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado), se evidencia que la demanda de estos servicios no es estacional ni esporádica. El comportamiento transaccional registrado entre los periodos evaluados (alcanzando una participación consolidada en el gasto público estatal de 15,85% en 2018 y de 19,24% en 2019, con montos ejecutados superiores a los $1,67 billones y $2,03 billones de pesos respectivamente) confirma que el mantenimiento preventivo, correctivo e instalación de sistemas de climatización e infraestructura es una necesidad operativa permanente, misional y crítica para el correcto funcionamiento de las sedes de las entidades públicas.

Viabilidad Presupuestal y de Planificación: La existencia de un flujo constante de recursos y contratos entre periodos sucesivos ratifica que las Entidades Estatales planifican estas contrataciones de forma recurrente dentro de sus Planes Anuales de Adquisiciones (PAA). Por tanto, la apertura del presente proceso se encuentra plenamente alineada con la tendencia macroeconómica del sector, garantizando que el presupuesto estimado guarda coherencia con la capacidad de respuesta y los precios de adjudicación históricos del mercado.

4. Análisis de la oferta

El sector de mantenimiento, reparación y conservación de sistemas de aire acondicionado y HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado, por sus siglas en inglés) comprende el conjunto de actividades técnicas y operativas orientadas a garantizar la operatividad, eficiencia energética, vida útil e inocuidad ambiental de los equipos de climatización. Estas actividades son desarrolladas tanto en infraestructura pública como privada. Este mercado constituye un componente transversal y crítico en la gestión de infraestructura y mantenimiento de bienes del Estado. Esto se debe a que asegura la disponibilidad, regulación de temperatura, renovación de aire y estándares de salud e higiene en las diferentes sedes administrativas e institucionales.

La oferta del sector se caracteriza por la prestación de servicios especializados que abarcan mantenimientos preventivos (limpieza general, desmonte de componentes, ajustes electromecánicos, lubricación de circuitos de refrigeración, lavado de filtros, serpentines y pruebas operativas) mantenimientos correctivos (diagnósticos técnicos de fallas, intervención de fugas mediante presurización y vacío, reparación de componentes eléctricos y recarga de gases refrigerantes). Asimismo, la oferta integra el suministro e instalación de repuestos y accesorios originales de primera calidad, tales como compresores, motores para evaporadores y condensadores, tarjetas electrónicas, presostatos, termostatos, bombas de condensado y tuberías de cobre.

En el mercado nacional y regional existe una amplia participación de empresas especializadas en ingeniería mecánica y de refrigeración, firmas contratistas de mantenimiento HVAC, representantes de marca y distribuidores autorizados de líneas comerciales e industriales de climatización. Esto genera condiciones de competencia suficientes para garantizar la pluralidad de oferentes y la disponibilidad técnica de personal calificado. Esta dinámica favorece la concurrencia de proveedores con capacidad de brindar cobertura técnica tanto en la capital (Bogotá) como en sedes regionales (Cartagena, Santa Marta y San Andrés).

Desde la perspectiva de la contratación estatal, el servicio de mantenimiento de aires acondicionados corresponde a un mercado maduro, especializado y altamente regulado. Está caracterizado por la presencia de oferentes con capacidad técnica, logística y financiera para atender contratos integrales. Además, cuenta con disponibilidad de técnicos con títulos certificados en refrigeración y aire acondicionado con experiencia comprobada en el sector. La estandarización de las Rutas Técnicas de Mantenimiento y los listados de precios unitarios de mano de obra y bolsa de repuestos facilitan la comparación objetiva de ofertas y permiten adelantar procesos de selección transparentes bajo la modalidad de Mínima Cuantía o Menor Cuantía.

La dinámica económica y operativa de este sector está determinada por diversos factores que inciden en la formación de precios y en las condiciones de oferta, entre los cuales se destacan:

Los costos de mano de obra especializada e idónea en refrigeración, electricidad y sistemas electromecánicos.

Los costos de insumos, herramientas y productos químicos o detergentes especiales con fichas técnicas para los procesos de higienización y desinfección de equipos.

Las fluctuaciones de precios en repuestos, partes mecánicas y tarjetas electrónicas importadas directas de fábrica (de marcas como Lennox, LG, Samsung, Trane, Carrier, Midea, York, entre otras).

Los costos asociados al gas refrigerante (ecológico R-134 u otros autorizados).

La logística, desplazamientos, fletes, embalaje y costos de viáticos requeridos para la atención de Sedes o Seccionales a nivel nacional.

Los costos de transporte de equipos a taller especializado en los eventos excepcionales que requieran retiro de las instalaciones.

El cumplimiento de estándares de seguridad y salud en el trabajo (SST) para actividades de mantenimiento preventivo y correctivo en alturas o en cubiertas.

De igual manera, se evidencia una creciente tendencia sectorial hacia la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética. Esta tendencia se ve reflejada en la aplicación de tecnologías inverter, el uso exclusivo de refrigerantes ecológicos que no agotan la capa de ozono (cumplimiento del Protocolo de Montreal) y el manejo ambientalmente seguro de los residuos generados durante el mantenimiento.

La identificación de estos posibles proveedores evidencia la existencia de pluralidad de oferentes, situación que permite a la Entidad adelantar el proceso de contratación bajo condiciones adecuadas de competencia y garantizar la obtención de servicios que satisfagan la necesidad institucional.

Con el fin de determinar el valor estimado del proceso, la Entidad realizo un evento de cotización mediante la tienda del estado de SECOP II.

Como resultado del evento de cotización publicado en SECOP, se recibió una propuesta de la empresa SINERGY & LOWELLS S.A.S.

Ante la baja llegada de ofertas, se gestionó la solicitud de cotizaciones a doce (12) proveedores del sector.

Como resultado de las solicitudes de cotización, se recibieron tres (3) propuestas, mediante correos electrónicos, los cuales fueron enviados por las empresas: AJ SOLUCIONES INTEGRALES, CAPITAL AIRES S.A.S., EMISOL S.A.S.

Una vez recibidas las ofertas, se analizaron los valores de cada item, evidenciando una discrepancia significativa en los valores ofertados.

Las cotizaciones de AJ Soluciones Integrales y Sinergy & Lowells S.A.S., registraron valores sustancialmente elevados que desbordan el promedio del mercado, evidenciándose ítems críticos, como el mantenimiento preventivo del equipo Chiller Trane de 20TR y en las tarifas fijas de mano de obra correctiva para equipos menores (tales como Mini-split tipo pared de 9.000 a 18.000 Btu/h).

Por el contrario, las propuestas de Empresa Integral de Soluciones S.A.S. - EMISOL S.A.S. y Capital Aires S.A.S. presentaron valores razonables y alineados con la tendencia del mercado.

Como criterio de contraste y homologación técnica, la Entidad tomó como referencia los valores históricos de contratos ejecutados en vigencias anteriores, como el MC-012-2025 (ejecutado por EMISOL S.A.S.), cuyos valores fueron actualizados mediante la indexación del IPC acumulado, para reflejar la realidad económica de la vigencia 2026.

Este ejercicio confirmó que las propuestas de EMISOL S.A.S. y Capital Aires se estructuran bajo condiciones económicas competitivas y proporcionales, mientras que los valores ofertados por Sinergy & Lowells S.A.S. y AJ Soluciones Integrales sobrepasan desproporcionadamente las proyecciones técnicas de la Entidad.

Para la determinación de los precios de referencia se empleó la metodología de promedio aritmético de las cotizaciones recibidas para cada ítem, procedimiento que permite obtener valores representativos del comportamiento del mercado y minimizar posibles distorsiones derivadas de precios excepcionalmente altos o bajos. Esta metodología se considera adecuada para procesos de adquisición de bienes y servicios estandarizados, ampliamente comercializados y con suficiente concurrencia de oferentes.

El análisis comparativo de las ofertas evidencia que, aunque existen diferencias significativas en algunos productos específicos, particularmente en elementos tecnológicos y especializados, los valores cotizados por EMISOL S.A.S. y Capital Aires se encuentran dentro de rangos razonables y consistentes con las condiciones actuales del mercado. Por consiguiente, se considera que la información obtenida proporciona una base sólida y confiable para la estimación del presupuesto oficial.

Como resultado del estudio de mercado y de la aplicación de la metodología de promedio aritmético a las cotizaciones válidamente recibidas, se determinó un presupuesto estimado para el servicio de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ($36.000.000,00) IVA incluido, valor que refleja las condiciones actuales del mercado para las cantidades inicialmente proyectadas por la Entidad.

Las relaciones de cantidades y especificaciones cotizadas se encuentran en el documento Excel de estudio de mercado adjunto al presente documento, cuyo desglose por componentes se presenta a continuación:

Mantenimiento Preventivo (ítems 1 al 18): Muestreo normalizado para equipos de precisión, Chillers, Cassette, Mini-splits y Manejadoras en Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés.

Mano de Obra Mantenimiento Correctivo (ítems 19 al 36): Presurización, vacío, diagnóstico y reparación de fallas eléctricas y mecánicas.

Bolsa de Repuestos y Materiales (ítems 37 al 59): Insumos, gas refrigerante, tarjetas electrónicas, motores, bombas y accesorios de reparación.

Con fundamento en la evaluación comparativa, la trazabilidad del antecedente contractual (Contrato MC-012-2025 indexado al IPC) y el análisis de variabilidad de precios ofertados, se concluye que las cotizaciones presentadas por EMISOL S.A.S. y CAPITAL AIRES S.A.S. se estructuran bajo condiciones económicas razonables y competitivas para la Entidad, en contraste con las propuestas de SINERGY & LOWELLS S.A.S. y AJ SOLUCIONES INTEGRALES, las cuales fueron descartadas por sobrepasar sustancialmente los parámetros técnicos y presupuestales de mercado.

"ANÁLISIS DE ANTECEDENTES DE CONTRATACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REQUISITO DE EXPERIENCIA DEL PROPONENTE".

Con el propósito de establecer condiciones de participación proporcionales a la naturaleza, el alcance y el valor estimado del proceso, se realizó una revisión comparativa de antecedentes de contratación pública relacionados con el mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado, incluyendo el suministro de repuestos y actividades conexas.

La comparación permite identificar prácticas utilizadas por otras entidades para verificar la idoneidad de los proponentes, así como valorar alternativas para establecer un requisito de experiencia que resulte suficiente para respaldar la capacidad de ejecución, sin imponer exigencias que restrinjan injustificadamente la pluralidad de oferentes.

Entidad / proceso	**Presupuesto oficial**	**Experiencia general**	**Experiencia diferencial para mipymes**
SENA Regional Valle – MC-VLL-CTA-018-2026	$30.560.785	1 certificación de contrato relacionado, por valor igual o superior al presupuesto.	No identificada en el extracto revisado.
Agencia Logística de las Fuerzas Militares – MC 006-045-2026	$23.830.000	1 contrato ejecutado, por valor igual o superior al presupuesto.	Se permite acreditar la experiencia con máximo 2 contratos, manteniendo el valor total exigido.
Municipio de Yopal – MYCA-	$60.046.329	1 contrato terminado y liquidado, por valor igual o superior al presupuesto.	No identificada en el extracto revisado.

SG-MC-043-2026			
Municipio de Purificación – MP-MC-027-2026	$46.794.000	Máximo 2 contratos relacionados con el mantenimiento preventivo y correctivo.	No identificada en el extracto revisado.
CENAC Florencia – MC-071-CENACFLORENCIA-2026	$17.898.600	1 certificación igual o superior al 100 % del presupuesto.	Sumatoria igual o superior al 70 % del presupuesto oficial.

Con fundamento en el análisis comparativo realizado, la Entidad considera proporcional exigir una (1) certificación de experiencia relacionada con mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado, ejecutada satisfactoriamente, por valor igual o superior al 100% del presupuesto oficial del proceso.

VALIDACIÓN ACUERDO MARCO DE PRECIOS

Se realizó la verificación en la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC) con el fin de establecer la existencia de Acuerdos Marco de Precios o instrumentos de agregación de demanda aplicables al mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado y acondicionamiento ambiental, evidenciándose lo siguiente:

Revisado el catálogo de los Acuerdos Marco de Precios vigentes en la TVEC (tales como los de mantenimiento de edificaciones o bienes conexos), se evidenció que no se cuenta con un instrumento de agregación de demanda específico o vigente cuyas especificaciones técnicas, cobertura regional (Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés) y alcance operativo satisfagan de manera integral las necesidades requeridas por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para la totalidad de sus sedes.

Así mismo, es pertinente señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020 y en el Manual de la Modalidad de Selección de Mínima Cuantía expedido por Colombia Compra Eficiente, cuando el valor del proceso no supera el diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la Entidad Estatal, el procedimiento de contratación debe adelantarse mediante la modalidad de mínima cuantía, independientemente de su objeto contractual.

En consideración a lo expuesto, se concluye que para el presente proceso de selección no resulta procedente la adquisición a través de Acuerdos Marco de Precios, toda vez que no existe un catálogo disponible que satisfaga integralmente la necesidad de la Entidad y, adicionalmente, el presupuesto estimado se encuentra dentro del límite legal establecido para optar por la modalidad de selección de Mínima Cuantía.

CADENA DE SUMINISTRO

La cadena de suministro para los servicios de mantenimiento preventivo, correctivo y suministro de repuestos de sistemas de aire acondicionado comprende la adquisición de repuestos originales y gases refrigerantes ecológicos a través de fabricantes e importadores mayoristas, el almacenamiento e inspección de insumos, y la logística de transporte del personal técnico especializado hacia las distintas sedes del Ministerio

(Bogotá, Cartagena, Santa Marta y San Andrés). El contratista debe garantizar que los gases refrigerantes y repuestos suministrados cumplan con las normativas ambientales de manejo de sustancias agotadoras de la capa de ozono (SAO) y bajas emisiones de GWP, asegurando una disposición final adecuada de los residuos peligrosos derivados del mantenimiento.

FOMENTO A LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES POR PARTE DE POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA, DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA, PERSONAS EN PROCESO DE REINTEGRACIÓN O REINCORPORACIÓN Y SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL

Conforme lo reglamentado por el artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021; la Entidad deberá realizar el estudio de oportunidad y conveniencia para la inclusión de esta obligación en la minuta del contrato y la invitación pública o documento equivalente de los procesos de selección.

Analizado el objeto del proceso de selección que nos ocupa y atendiendo la naturaleza del contrato no contempla la prestación intensiva de servicios personales ni la ejecución de actividades que requieran la vinculación de un número significativo de trabajadores para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, por lo que la imposición de una cuota o compromiso específico de vinculación de población objeto de la medida no genera un aporte directo al adecuado desarrollo del objeto contractual. Por el contrario, podría limitar la capacidad operativa de los proveedores para cumplir con los niveles de servicio, disponibilidad y oportunidad requeridos para oportunidad requeridos para la prestación del servicio y suministro de repuestos.

En consecuencia, atendiendo las características del mercado, la naturaleza del objeto contractual y las condiciones de ejecución previstas para el proceso, la Entidad determina que no es procedente incluir la obligación de fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y demás sujetos de especial protección constitucional, sin perjuicio de que los eventuales contratistas, en ejercicio de su autonomía empresarial y de sus políticas de responsabilidad social, promuevan acciones de inclusión laboral en el desarrollo de sus actividades.

INCENTIVO DECRETO 392 DE 2018

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015 adicionado por el artículo 1 del Decreto 392 de 2018, artículo 2.2.1.2.4.2.7.3 del Decreto 0287 de 2026 "Por el cual se modifican los artículos 2.2.1.2.4.2.6, 2.2.1.2.4.2.7 y 2.2.1.2.4.2.8 del Decreto 1082 de 2025" y teniendo en cuenta la cuantía estimada del proceso y la modalidad de selección, no aplica la incorporación de criterios habilitantes diferenciales en favor de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, teniendo en cuenta que el criterio de asignación es el menor valor ofertado.

CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 y teniendo en cuenta la

cuantía estimada del proceso y la modalidad de selección, no aplican criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres.

CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES:

La Entidad evaluó la procedencia de establecer criterios diferenciales para MIPYMES, teniendo en cuenta la naturaleza y condiciones de ejecución del objeto contractual. Se concluyó que la experiencia requerida tiene como finalidad verificar la capacidad técnica mínima necesaria para ejecutar adecuadamente el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado objeto del proceso, concluyendo que el requisito de experiencia propuesto **no constituye un criterio diferencial para MIPYMES**, sino un **requisito habilitante de carácter técnico aplicable a todos los oferentes**. En consecuencia, su exigencia busca acreditar la idoneidad mínima necesaria para la ejecución del contrato y no otorga tratamientos preferenciales entre los participantes del proceso.

ANÁLISIS PERTINENCIA CONTRATACIÓN MANO DE OBRA LOCAL (ARTÍCULO 80 DEL PND LEY 2294 DE 2023)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2294 de 2023 y considerando la naturaleza del presente proceso contractual, la Entidad analizó la posibilidad de incorporación de mano de obra local en la ejecución del contrato.

El objeto del proceso corresponde a la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de aire acondicionado, incluido el suministro e instalación de repuestos, en las sedes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo ubicadas en Bogotá D.C., Cartagena, Santa Marta y San Andrés Isla.

La ejecución del contrato requiere personal con conocimientos técnicos y experiencia en actividades relacionadas con mantenimiento de sistemas de climatización, refrigeración, diagnóstico de fallas, manipulación de refrigerantes, riesgo eléctrico y demás actividades especializadas asociadas al objeto contractual.

Debido a que la prestación del servicio involucra la atención de equipos ubicados en diferentes ciudades del país, la disponibilidad de personal técnico podrá provenir de cualquiera de las zonas donde el contratista desarrolle sus operaciones, sin perjuicio de que éste pueda vincular mano de obra local cuando las condiciones operativas, logísticas y técnicas lo permitan.

Teniendo en cuenta la naturaleza especializada del servicio, la dispersión geográfica de las sedes objeto de cobertura y la necesidad de garantizar la idoneidad técnica del personal que ejecute las actividades contratadas, no resulta procedente establecer como requisito habilitante ni como condición obligatoria de ejecución un porcentaje mínimo de contratación de mano de obra local.

No obstante, la Entidad considera conveniente que el contratista, cuando las condiciones técnicas y operativas lo permitan, promueva la vinculación de personal local para la atención de los servicios requeridos en cada una de las ciudades donde se ejecutará el contrato, siempre que se garantice el cumplimiento de los perfiles y competencias exigidos para la correcta ejecución del objeto contractual.

ANALISIS SOBRE LA PERTINENCIA DE DIVIDIR EL PROCESO EN LOTES O SEGMENTOS (ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.19 DEL DECRETO 1082 DE 2015, adicionado por el artículo 6 del Decreto 142 de 2023.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.19 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 6 del Decreto 142 de 2023, la Entidad analizó la viabilidad de dividir el presente proceso de contratación en lotes o segmentos con el fin de promover la participación de las MiPymes. No obstante, como resultado del análisis técnico, económico y del mercado, se determinó que dicha división no resulta procedente para el presente proceso.

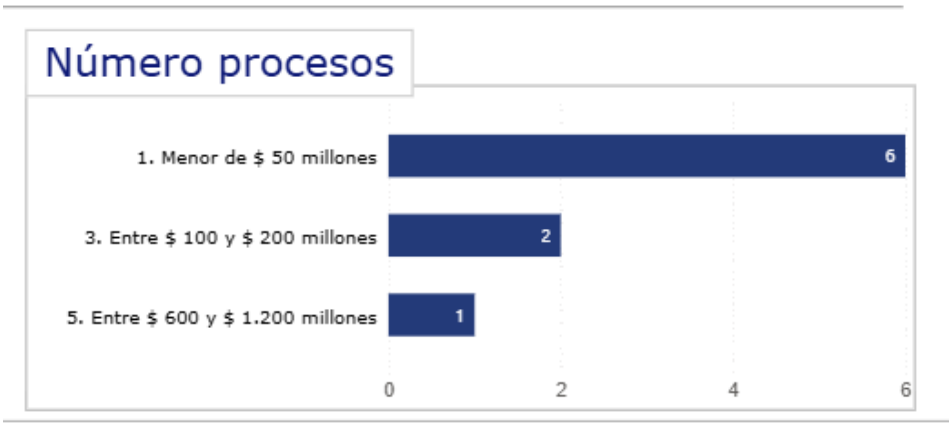
Lo anterior obedece a que los bienes requeridos corresponden a una misma línea de suministro y conforman una necesidad homogénea e integral que puede ser atendida eficientemente por un único proveedor, sin que se evidencie la necesidad técnica, operativa o económica de dividir en lotes o segmentos la contratación. La contratación con un solo proveedor permite una adecuada coordinación logística, simplifica las actividades de seguimiento y supervisión contractual, optimiza los tiempos de entrega y favorece la eficiencia administrativa del proceso.

Adicionalmente, el análisis de mercado realizado a través de la información disponible en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente evidenció que las empresas que participan de manera recurrente y exitosa en contratos relacionados con el mantenimiento de aires acondicionados corresponden, en su mayoría, a micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes), las cuales cuentan con la capacidad técnica, administrativa, financiera y logística para ejecutar integralmente el objeto contractual. En consecuencia, la no división del proceso en lotes o segmentos no constituye una barrera para la participación de las MiPymes ni limita la concurrencia de posibles oferentes.

Por el contrario, considerando que el mercado está conformado principalmente por proveedores clasificados como MiPymes, la estructuración del proceso en un único lote garantiza la satisfacción de la necesidad institucional bajo criterios de economía, eficiencia y responsabilidad, manteniendo condiciones adecuadas de participación para este tipo de empresas.

En virtud de lo anterior, la Entidad concluye que para el presente proceso no resulta necesaria la división en lotes o segmentos, toda vez que el objeto contractual puede ser ejecutado satisfactoriamente por un solo contratista, la medida no genera beneficios adicionales para la promoción de las MiPymes y podría afectar la eficiencia administrativa y operativa de la contratación. Esta decisión se adopta en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 2.2.1.2.4.2.19 del Decreto 1082 de 2015, según la cual corresponde a la Entidad Estatal determinar, de acuerdo con las características particulares de cada proceso, la procedencia de la división o no de la contratación en lotes o segmentos.

Con el propósito de analizar la dinámica específica del mercado de mantenimiento de sistemas de aire acondicionado, se realizó la consulta en la herramienta de visualización de SECOP II filtrando por el objeto contractual directo. Se identificaron un total de 9 procesos abiertos a nivel nacional.



Fuente: Colombia compra eficiente

El análisis de estos datos arrojó los siguientes hallazgos clave para la estructuración del proceso: "Predominio de la Mínima Cuantía: De los 9 procesos analizados, 6 corresponden a la modalidad de Mínima Cuantía, ratificando que esta figura contractual es la herramienta legal idónea y más utilizada por las entidades públicas para satisfacer este tipo de necesidades operativas.

Alineación Presupuestal: El 66% de los procesos identificados se ubican en el rango menor a $50.000.000 COP, contando con procesos de alcance similar ejecutados por entidades como Corpoboyacá ($19.775.809) y la Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central ($21.074.250).

La consulta de proveedores y cotizaciones descrita en el documento fuente identifica solicitudes a doce (12) proveedores y un evento de cotización en SECOP II. El soporte debe conservar la trazabilidad de solicitudes y respuestas recibidas.

Se evidencian propuestas de EMISOL S.A.S. y CAPITAL AIRES S.A.S. consideradas representativas para el análisis, así como cotizaciones de AJ SOLUCIONES INTEGRALES y SINERGY & LOWELLS S.A.S. descartadas del promedio por desviaciones de precio que deben quedar justificadas en la matriz comparativa.

ACUERDOS COMERCIALES:

De conformidad con lo establecido en el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, en la etapa de planeación la entidad estatal debe verificar si el proceso de contratación se encuentra cubierto por un acuerdo comercial, para lo cual es necesario analizar, entre otros aspectos, la entidad contratante, el objeto del contrato, las excepciones aplicables y, especialmente, los umbrales de cuantía definidos en cada acuerdo.

En este sentido, tratándose de la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de repuestos para los equipos de aire acondicionado de las sedes del Ministerio, mediante la modalidad de selección de mínima cuantía, se evidencia que el valor estimado del proceso ($36.000.000M/CTE) no supera los umbrales económicos definidos en ninguno de los acuerdos comerciales vigentes suscritos por Colombia.

En consecuencia, no se generan obligaciones relacionadas con trato nacional ampliado, condiciones especiales de participación o reglas de selección derivadas de dichos tratados y por lo tanto, se justifica técnicamente la no aplicación de acuerdos comerciales ni la utilización de acuerdos marco para el presente proceso, en atención a que no se cumplen las condiciones de cobertura definidas en el mencionado Manual.

5. Estudio de mercado para la estimación del presupuesto.

Con el fin de determinar el presupuesto oficial del proceso y establecer precios unitarios de referencia para las actividades de mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo y suministro de repuestos de los equipos de aire acondicionado del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la Entidad adelantó un estudio de mercado utilizando información proveniente de fuentes primarias y secundarias, en cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015.

Una vez consolidada la información de mercado, la Entidad efectuó un análisis comparativo de la totalidad de las muestras recibidas, verificando la consistencia económica de los valores ofertados frente al comportamiento histórico de contratación institucional y frente a la tendencia observada entre las diferentes cotizaciones obtenidas.

Como mecanismo adicional de validación, se tomó como referencia el contrato MC-012-2025, correspondiente al servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de aire acondicionado ejecutado por la Entidad, cuyos valores unitarios fueron actualizados mediante indexación económica utilizando la variación acumulada del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE, con el propósito de expresar los precios históricos en condiciones económicas comparables a la vigencia 2026.

El análisis comparativo permitió identificar que las cotizaciones presentadas por EMISOL S.A.S. y Capital Aires S.A.S. presentan una tendencia consistente entre sí y guardan correspondencia con los precios históricos actualizados del contrato de referencia. Por el contrario, las propuestas económicas presentadas por Sinergy & Lowells S.A.S. y AJ Soluciones Integrales S.A.S. registran desviaciones significativas respecto de la tendencia observada en la muestra y respecto de los antecedentes contractuales de la Entidad, sin evidenciar diferencias técnicas sustanciales que justifiquen tales incrementos de valor.

En consecuencia, y con el fin de garantizar la razonabilidad económica del presupuesto oficial, la Entidad aplicó una metodología de normalización de la muestra, tomando como base de cálculo las cotizaciones consideradas representativas del mercado y la información histórica actualizada, descartando aquellas muestras que generan distorsiones significativas sobre el comportamiento general de los precios observados.

Para la determinación de los precios unitarios de referencia se utilizaron como fuentes de análisis las cotizaciones presentadas por EMISOL S.A.S., Capital Aires S.A.S. y los valores históricos actualizados del contrato MC-012-2025. Sobre dichas referencias se aplicó la metodología estadística de mediana para cada uno de los ítems evaluados, obteniendo valores representativos, objetivos y consistentes con las condiciones reales del mercado.

La aplicación de esta metodología permite reducir el efecto de valores atípicos, fortalece la confiabilidad del estudio de mercado y garantiza que el presupuesto oficial se estructure sobre precios razonables y verificables, promoviendo la eficiencia en el uso de los recursos públicos y la viabilidad económica del proceso de selección.

El detalle de las matrices comparativas, la normalización de las muestras, los cálculos realizados y los soportes utilizados forman parte integral del presente estudio de mercado.

Consolidado del valor estimado del contrato

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado para el presente proceso asciende a la suma de: **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($36.000.000), incluido IVA y demás impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos a que haya lugar.**

El valor anteriormente señalado se considera suficiente para atender las necesidades identificadas por la Entidad y se encuentra soportado en el estudio de mercado y en las condiciones económicas reales observadas para el sector de mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas de aire acondicionado durante la vigencia 2026.

El detalle de los análisis efectuados, las matrices comparativas, la metodología empleada y los soportes del cálculo presupuestal hacen parte integral del presente Estudio del Sector y del Estudio de Mercado que soporta el proceso contractual.

6. Análisis de los indicadores financieros

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y el Manual de la Modalidad de Selección de Mínima Cuantía expedido por Colombia Compra Eficiente, en los procesos de selección de Mínima Cuantía no se exige la acreditación del Registro Único de Proponentes (RUP) ni la verificación de la capacidad financiera u organizacional del proponente a través de indicadores financieros (tales como índice de liquidez, índice de endeudamiento o razón de cobertura de intereses). Por lo tanto, para la presente contratación no se establecen ni se evalúan indicadores financieros.

Cordialmente,



JUAN CARLOS CERRO TURIZO
Coordinador Grupo Administrativa
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo



Proyectó: Jaime Francisco Ruiz Díaz-Profesional Especializado.
Revisó: Janet Pilar Rodriguez Guerrero 