

ANÁLISIS DEL SECTOR

Objeto: Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.

TABLA DE CONTENIDO

- I. ANÁLISIS DEL MERCADO
 - A. Aspectos generales del mercado
 - B. Análisis económico
 - C. Análisis técnico
 - D. Análisis legal
- II. ANÁLISIS DE LA DEMANDA
 - A. Adquisiciones previas de la entidad
 - B. Histórico de compras y adquisiciones de otras entidades estatales y otros consumidores del bien
- III. ANÁLISIS DE LA OFERTA
 - A. Identificación de proveedores en el mercado nacional del bien a adquirir
 - B. Determinación del valor del presupuesto oficial
- IV. ANÁLISIS DE RIESGOS
- V. FUENTES

I. ANÁLISIS DEL MERCADO:

a. Aspectos generales del Mercado

El estudio de sector es proporcional al valor del Proceso de Contratación, a la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los Riesgos identificados. Esta información se plasma en los Documentos del Proceso, siempre con el propósito de que la decisión de negocio sea adecuada y garantice la satisfacción de la necesidad de la Entidad Estatal, cumpliendo los objetivos de eficiencia, eficacia y economía.

Por lo tanto, la Entidad consideró necesario estudiar la oferta y demanda relacionada servicio de transporte terrestre automotor especial, de acuerdo con las condiciones técnicas y operativas requeridas por la entidad, teniendo en cuenta el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 que establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el mercado, es decir el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del proceso de contratación.

La importancia de realizarse este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia de la Contratación Pública.

Este proceso de aseo y cafetería se caracteriza por una demanda constante en sectores públicos y privados como empresas, instituciones educativas, hospitales, conjuntos residenciales y entidades gubernamentales, donde este servicio es clave para garantizar condiciones de higiene, bienestar y continuidad operativa; la oferta está conformada principalmente por pequeñas y medianas empresas que prestan servicios integrales, suministrando personal, insumos y equipos, lo que genera un mercado altamente competitivo pero con oportunidades de diferenciación a través de la calidad del servicio, el cumplimiento normativo, la capacitación del talento humano, la implementación de protocolos de bioseguridad y el uso de productos sostenibles, siendo una tendencia creciente la tercerización de este proceso para que las organizaciones puedan enfocarse en su actividad principal

En el mercado colombiano existen diversas empresas especializadas en este sector que ofrecen servicios similares, como empresas de outsourcing de aseo y cafetería con cobertura nacional o regional y personal propio capacitado:

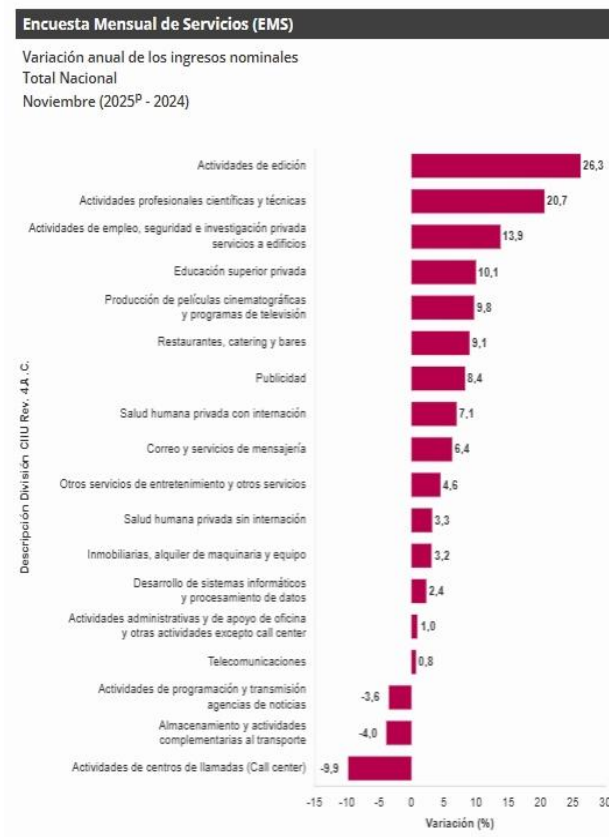
- Empresas dedicadas a limpieza y administración integral de espacios laborales.
- Empresas de servicios de aseo que también incorporan cafetería como parte de sus paquetes.

Esto refleja un mercado fragmentado, donde la diferenciación (calidad, flexibilidad, cumplimiento de protocolos y sostenibilidad).

Para entidades públicas en Colombia existe un Acuerdo Marco de Precios vigente para Servicio Integral de Aseo y Cafetería, lo cual estandariza condiciones y volúmenes de contratación hasta fechas definidas por publicación oficial.

b. Análisis económico

El sector terciario o de servicios, corresponde al sector económico del presente objeto a contratar, el cual involucra a todas las actividades económicas que no producen bienes materiales sino proveen servicios para satisfacer las necesidades; su función principal es brindar soporte operativo a las organizaciones mediante actividades de limpieza, higiene y suministro básico de alimentos, sin hacer parte directa del proceso misional, pero siendo esencial para el funcionamiento, la salud ocupacional y la calidad del ambiente laboral.



En noviembre de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2024.

C. Análisis técnico

Las características técnicas y cantidades de los elementos mínimos que debe soportar el contratista para dar cumplimiento al objeto del contrato están contenidos en el simulador diligenciado por el DADEP, de acuerdo con lo contenido en el formato dispuesto en el Acuerdo Marco de Precios No. **CCE-SNG-AMP-008-2025 PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO Y CAFETERIA V, ZONA 21, SEGMENTO 1.**

D. Análisis legal

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP creado mediante el Acuerdo 18 de 1999, como un Departamento Administrativo de la Administración Central de Bogotá, con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una óptima administración de su patrimonio inmobiliario y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute común y la participación comunitaria.

De conformidad con lo establecido por la citada normatividad, el Departamento Administrativo de la defensoría del Espacio público tiene entre otras las funciones, las de defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital; la administración de los bienes inmuebles y la conformación del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital.

Dentro de este contexto, la Subdirección de Gestión Corporativa, de conformidad con el Decreto 478 de 2022, tiene a su cargo la orientación, dirección y control de las políticas y programas de administración de recursos físicos, entre ellos la adquisición, conservación, mantenimiento y dotación de la infraestructura física de la Entidad; la prestación oportuna de los servicios de vigilancia y seguridad, aseo y cafetería, el mantenimiento locativo, con el fin de conservarlas en buen estado, contribuyendo a la estabilidad y conservación de las mismas, lo relacionado con el servicio de aseo del inmueble sede y cafetería para los funcionarios, contratistas y visitantes, con el fin de garantizar las condiciones mínimas de salubridad y aseo en los puestos de trabajo, baños y demás lugares que forman parte de las instalaciones del DADEP, con lo cual, de una parte se previene la aparición de enfermedades, y por otra, se mantiene en condiciones dignas de trabajo y supervivencia, al igual que las relacionadas con la conservación de las instalaciones físicas en donde funcionan sus dependencias y el mobiliario con el cual se encuentran dotadas, mediante la ejecución de rutinas de aseo y limpieza, con la utilización insumos, máquinas y equipos especializados.

El mantenimiento y cuidado de las instalaciones de la Defensoría del Espacio Público, así como el servicio de cafetería, se debe realizar utilizando estrategias que apunten a la prestación integral de estos servicios de manera eficiente, eficaz y oportuna, lo cual requiere de personal con experiencia e idoneidad y el suministro de elementos y equipos para estas actividades que garantice el bienestar de los servidores y visitantes. Al no contar con personal de planta, que realice las labores de aseo y cafetería en las instalaciones de la Entidad, se hace necesario contratar estos servicios con una persona jurídica o natural que desarrolle las actividades que la Defensoría del Espacio Público requiere, las cuales si fueran asumidas por la Entidad generan:

1. La necesidad de una amplia planta de personal de servicios generales
2. Adquisición de insumos y equipos propensos a la desactualización tecnológica y el desperdicio.

3. Mayores costos y gastos administrativos, por concepto de bodegaje, seguros, transporte, vigilancia y los asociados a como mínimo tres procesos de contratación adicionales y su correspondiente supervisión, lo cual va en contra del principio de economía.

Mediante la contratación del servicio de aseo y cafetería la entidad pretende:

- Transferir a un tercero actividades no medulares de la Entidad. La tercerización libera carga administrativa y agiliza sus procesos, así la Defensoría del Espacio público puede concentrar su personal, tiempo y esfuerzos en actividades primordiales relacionadas con su Misión.
- Garantizar calidad y ahorro porque los proponentes tienen los conocimientos precisos y especializados para asegurar un servicio eficiente y confiable.
- Los proponentes, al ser especialistas en esta labor cuentan con procedimientos orientados a obtener resultados de la más alta calidad. Su especialización supone alianzas con proveedores de equipos industriales e insumos de aseo, o la fabricación directa de estos últimos, generando menores costos de adquisición.
- Mayor racionalización y optimización en el uso de los insumos, ya que el personal que prestará el servicio está entrenado de conformidad con los procedimientos de uso de los insumos manejados por la empresa.

Adicional a lo anterior, con la presencia de virus en el ambiente, se ha generado la implementación de medidas y protocolos de protección, seguridad, limpieza y desinfección, por esta razón es necesario garantizar el personal y los insumos a fin de disminuir el riesgo de contagios de virus que puedan presentarse en la entidad. Lo anterior implica la necesidad de brindar un ambiente de higiene, salubridad y limpieza para la seguridad y salud en el trabajo, así como minimización de riesgos y peligros, de contagios de virus y enfermedades respiratorias, lo anterior implica realizar actividades de aseo y desinfección más exigente en cada una de las oficinas, en las zonas de circulación, en los baños y en todos los espacios de la Entidad.

Teniendo en cuenta que el contrato de vigencia 2025 termina su ejecución el 07/03/2026, y que persiste la necesidad de continuar la prestación de los servicios de Aseo, Cafetería y Mantenimiento en las instalaciones de la Entidad (Carrera 30 No. 25 – 90 pisos 15 y 16 Centro Administrativo Distrital CAD (Sede 1) y Av. calle 32 # 16-07 (Sede 2), es pertinente adelantar la nueva contratación por medio del Acuerdo Marco de Precios No. **CCE-SNG-AMP-008-2025 PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO Y CAFETERIA V.**

II. ANALISIS DE LA DEMANDA

a) Adquisiciones previas de la entidad

El DADEP ha realizado procesos de contratación para los servicios de aseo y cafetería en el DADEP, entre los cuales se encuentran los relacionados en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 1

AÑO	NRO. CONTRATO	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA
2025	145615	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$ 266.933.661	UNION TEMPORAL SERVIASEAMOS
2024	126046	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$ 303.430.209	UNION TEMPORAL SERVIASEAMOS
2023	107603	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$229.515.888	UNION TEMPORAL OUTSOURCING GIAF
2022	86972	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$209.189.579	UNION TEMPORAL EMINSER-SOLOASEO 2020
2021	67697	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$170.497.080	UNION TEMPORAL EMINSER-SOLOASEO 2020
2020	46292	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$119.953.239	LADOINSA LABORES DOTACIONES INDUSTRIALES SAS
2019	36454	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$129.254.251	SERVIASEO SA
2018	27996	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$86.886.094	LADOINSA LABORES DOTACIONES INDUSTRIALES SAS
2017	14697	Prestar los servicios integrales de aseo y cafetería y mantenimiento preventivo y correctivo en las sedes del DADEP.	\$100.982.671	SERVIASEO SA

b) Histórico de compra y adquisiciones de otras entidades estatales y otros consumidores del bien

Con el fin de conocer la forma como otras entidades estatales han contratado el servicio de aseo y cafetería, se procedió a buscar órdenes de compra y se encontró que existen procesos similares. La información obtenida es la siguiente:

CUADRO No. 2

Orden de Compra	Entidad Estatal	Fecha de la orden	Estado	Instrumento	Total	Proveedor
160160	ALCALDIA DE VALLEDUPAR	2026-02-03 16:57:06	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$1,684,257,431	ZZZZZZOZ UT
160097	UAE - DIRECCION NACIONAL DE BOMBEROS	2026-02-02 16:01:35	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$111,133,409	ASECOLBAS LTDA
160078	SERVICIO GEOLOGICO COLOMBIANO	2026-02-02 11:31:23	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$122,954,839	CONSORCIO @ C&D
160015	ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS	2026-01-30 15:56:13	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$20,635,855,741	ZZZZZZOZ UT
159980	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLIN	2026-01-30 10:02:35	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$13,925,378,491	SERVICIOS INTEGRALES S.I. SAS
159954	BOYACA - ALCALDIA MUNICIPIO DE DUITAMA	2026-01-29 18:46:35	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$470,061,988	Union Temporal zone clean
159935	UNIDAD ATENCION REPARACION INTEGRAL A VICTIMAS	2026-01-29 16:05:05	Emitido	Aseo y Cafetería V	\$58,155,641	UNION TEMPORAL J-SERVITEC

Los datos registrados en el cuadro anterior reflejan una diferencia de valores adjudicados en cada una de las entidades, esto debido a que las características, demanda y cantidades de los servicios solicitados son diferentes de acuerdo con las necesidades de cada entidad.

III. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El servicio para contratar que ofrece el mercado está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC así

CÓDIGO UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
76111501	Servicios de limpieza, descontaminación, y tratamiento de residuos.	Servicios de aseo y limpieza	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios generales y de oficinas	Servicios de limpieza de edificios.

a) Identificación de proveedores en el mercado nacional del servicio a adquirir

ACUERDO MARCO DE PRECIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO CAFETERIA V No. CCE-SNG-AMP-008-2025, CELEBRADO ENTRE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE Y:

ASECOLBAS LTDA

CONSORCIO @ C&D

FULHERS SERVICE Y CIA SAS

UNION TEMPORAL PLUS 5G

UNION TEMPORAL CLEAN COLOMBIA 5G

CONSORCIO KLEAN Y LOGISTI

ASOCIACIÓN INNOVADORES DE LA RECUPERACIÓN ECOLÓGICA AIRE

SERVIASEO S.A. SERVIASEO

b) Determinación del valor del presupuesto oficial

Para la determinación del presupuesto oficial de la presente contratación, la entidad tuvo en cuenta:

(i) El estudio de mercado efectuado por la agencia CCE como soporte de la Licitación pública **CCENEG-077-01-2024**, que se adelantó para seleccionar los proveedores por regiones para el Servicio Integral de Aseo y Cafetería.

(ii) Los datos históricos de las órdenes de compra de servicios de aseo, cafetería, mantenimiento y suministros solicitados por el DADEP para la adecuada prestación de los servicios en mención.

(iii) El formato de simulación de cotización (Simulador para estructurar la compra **242.Aseo_y_cafeteria_g5_v10_23-01-2026**, publicado el 23 de enero de 2026, disponible en la Tienda Virtual del Estado Colombiano para el AMP **CCE-SNG-AMP-008-2025**, del cual se hizo uso para estimar el valor de los bienes y servicios requeridos por la entidad, de acuerdo con regiones determinadas del Acuerdo.)

El valor estimado como presupuesto oficial para el presente proceso de selección se fijó en la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$296.409.044) M/CTE**, incluido el IVA y está amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N.º 242 del 30 de enero de 2026, rubro presupuestal N.º O21202020080585330 - *Servicios de limpieza general*.

Nota 1: Es importante resaltar que dichos valores pueden variar una vez recibidas las cotizaciones de los proveedores del acuerdo marco de precios, y se efectúe la selección del proveedor para la orden de compra a generar.

Nota 2: Los resultados de la simulación de compra realizada en el formato de solicitud de cotización del Acuerdo Marco de Precios (AMP), podrán verificarse en documentos anexos del presente estudio previo, en los cuales se distribuyeron el personal, servicios y bienes de aseo y cafetería requeridos.

IV. MATRIZ DE RIESGOS

La estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio contractual, por ser un aspecto analizado previamente por Colombia Compra Eficiente en el proceso de Licitación Pública para el Acuerdo Marco de Precios No. **CCE-SNG-AMP-008-2025 PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO Y CAFETERIA V.**, que se encuentra vigente.

V. FUENTES

- Órdenes de Compra DADEP.
- Plataforma del SECOP II, <http://www.colombiacompra.gov.co/>
- https://operaciones.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/?number_order=&state=&entity=&supplier=&tool=Aseo%20y%20Cafeter%C3%ADa%20V&date_t o=2026-02-03&date_from=2026-01-01
- <https://razonpublica.com/caida-recuperacion-la-economia-colombiana/>
- <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-interno/encuesta-mensual-de-comercio-emc>

Se expide el presente análisis en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015.

En Bogotá D. C., febrero de 2026

Proyectó: Ivone Rodríguez Silva 

Revisó: Natalia Ovalle 