

ESTUDIO DEL SECTOR PARA CONTRATAR EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES A LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA NUEVA SEDE DE LA CONTRALORÍA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE SUCRE UBICADO EN LA CALLE 22 N° 14-17 MUNICIPIO DE SINCELEJO.

El artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, conocer el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde el origen legal, la perspectiva 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 realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

Por medio del presente documento la Contraloría General del Departamento de Sucre pretende llevar a cabo un análisis de la situación económica del país, analizando variables que pudiesen afectar el proceso de contratación que la Entidad pretende llevar a cabo. De esta manera se hace un recorrido por las variables más representativas de la macroeconomía colombiana para poder adentrarse en el sector del bien o servicio que la entidad requiere contratar.

En desarrollo de lo anterior y de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, que establece que se deberán realizar los estudios en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación de que se trate, y que estos tendrán lugar de manera previa a la apertura de los procesos de selección o a la firma del contrato, y buscarán contener criterios que permitan la información pertinente y eficaz para desarrollar los debidos procesos de contratación; en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las directrices consignadas en el manual "GUIA PARA ANALISIS DEL SECTOR" expedido por la Agencia Nacional para la Contratación Estatal, las cuales establecen que las entidades del Estado deben realizar un estudio que le permita a la entidad conocer el sector relativo al objeto del proceso de Contratación y por tanto que le permita soportes suficientes para la elaboración del estudio previo, establecer reglas de juego claras y precisas, elementos de selección y ponderación adecuado, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone, se han analizado los siguientes aspectos por parte de la Contraloría General del Departamento de Sucre para realizar la contratación correspondiente al MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES A LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA NUEVA SEDE.

Que, de conformidad con lo anterior, se estructura el análisis del sector para el presente proceso de contratación de la siguiente manera:

1. **ANALISIS LEGAL:** Para el presente proceso son aplicables los principios consagrados en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993) y sus decretos reglamentarios en especial la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 816 de 2003, Decreto 791 de 2014, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia, al igual que el Manual de Contratación de la entidad.

2. ANALISIS COMERCIAL Y ECONOMICO:

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y son desarrolladas por empresas tanto públicas como privadas; los sectores económicos del país están relacionados entre sí y se subdividen sucesivamente agrupándose en tres categorías así:

- ✓ Sector dividido en subsectores.
- ✓ Subsector dividido en ramas de actividad
- ✓ Rama de Actividad conformada por varias actividades.

Así cada sector económico en Colombia está compuesto por subsectores y ramas de actividad que tienen características comunes, agrupadas en función de afinidades y competencias, que lo hacen perfectamente diferenciables; esta división está realizada de conformidad con los procesos de producción que realiza cada uno de ellos. De acuerdo a la división de la economía clásica, los sectores de la económica son los siguientes:

- ✓ Sector primario o sector agropecuario.
- ✓ Sector secundario o sector industrial.
- ✓ Sector terciario o sector de servicios.

Según otros criterios, los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden dividirse en subsectores parciales por actividad, se clasifican en cuatro, así:

- ✓ Sector Primario o Sector Agropecuario: comprende aquellas actividades relacionadas directamente con la naturaleza y los recursos naturales sin que éstos deban ser transformados, dedicadas solamente al desarrollo de los mismos, como la agricultura, la ganadería, la pesca, etc. Este sector no incluye la minería ni la extracción de petróleo ya que están considerados dentro del sector industrial.
- ✓ Sector Secundario o Industrial: abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes, en otros aptos para el consumo. Entre esta diversidad de actividades fabriles están: energética, textil, metalúrgica, maquinaria, química, electrónica, automotriz, y muchas otras más.
- ✓ Sector Terciario o de Servicio: incluye el resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, no de bienes como son: actividades comerciales, gubernamentales, sociales, culturales, educativas, sanitarias, de transporte, informáticas, de las comunicaciones, de turismo, servicios financieros, servicios profesionales, servicios de mantenimiento, etc.
- ✓ Sector Cuaternario: que produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

L a Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio -Confecámaras- presenta el informe sobre la dinámica de creación de empresas en el país para el primer semestre de 2025. La fuente de las estadísticas reportadas en este informe es el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de las cámaras de comercio, el cual recoge información registral de las empresas y permite hacer seguimiento a algunas características de la demografía empresarial del país.

Durante el primer semestre de 2025 se registraron 173.907 empresas, cifra mayor que representa un aumento de 1,9% con respecto al mismo período de 2024, donde nacieron 170.741 empresas. Del total de empresas registradas en 2025, el 74% corresponden a personas naturales y el 26% a sociedades. La creación personas naturales aumentó para el primer semestre de 2025 con respecto al primer semestre de 2024. Las personas naturales pasaron de 125.849 a 129.048, lo que representa una variación de 2,5%. Entre 2024 y el primer semestre de 2025, el número de sociedades se mantuvo estable, con una variación mínima de 0,1%.

El sector de comercio presentó la mayor contribución en la creación de empresas para el primer semestre de 2025, con un aumento del 3,3% en el número de empresas. Por el contrario, el sector de construcción fue el que menos contribuyó en la creación de empresas con una disminución del 8,2% en el número de empresas creadas.

Durante el primer semestre de 2025, el 44% de las empresas nuevas crearon al menos un empleo. De las nuevas empresas que generaron empleo, el 39% de ellas pertenecen al subsector de comercio al por mayor y al por menor, 17% a alojamiento y servicios de comida, 10% a industrias manufactureras, 6% a actividades profesionales, científicas y técnicas y 5% a otras actividades de servicios.

De acuerdo con el DANE, durante el primer trimestre de 2025 la economía colombiana mostró un crecimiento moderado, con un aumento del PIB del 2,7% frente al mismo periodo de 2024, lo que refleja una recuperación de la actividad productiva tras los choques recientes. Este dinamismo se combina con una inflación controlada: en junio de 2025 la variación anual del IPC fue del 4,8%, dos puntos y medio menos que el 7,2% registrado un año antes. El Banco de la República, atendiendo a este entorno, en mayo redujo la tasa de interés de política, del 9,5% en que había sido establecida en diciembre de 2024, a 9,25%; de esta forma, se confirma la expectativa de la estabilización en el comportamiento de los precios de la economía, con la convergencia de la inflación a su rango meta.

En el mercado laboral, en mayo de 2025 la tasa de desempleo nacional cayó a 9,0%, 1,3 puntos porcentuales menos que en mayo de 2024 (10,3%), y la tasa de ocupación subió a 58,2% (frente al 57,5% del año anterior). Aun así, aun se presentan oportunidades en el comportamiento de la economía, las ventas externas del país presentaron, en mayo, una caída de 2,1% en relación con el mismo mes del año pasado, lo cual, a pesar de también presentarse una caída en el nivel de importaciones, concluye en un mayor déficit en la balanza comercial colombiana.

Al comparar la evolución de la creación de empresas entre el primer semestre de 2024 y 2025, según el tamaño definido por el valor de sus activos, se evidencia un aumento del 1,9% en la creación de microempresas, que además explican en su totalidad el crecimiento neto en el periodo. En contraste, se observa una disminución del 12,6% en la creación de pequeñas empresas, del 15% en las medianas y del 62% en las empresas grandes. Estos resultados reflejan que el dinamismo empresarial en el primer semestre de 2025 se concentró en el segmento de las microempresas, que siguen representando la principal vía de emprendimiento en el país.

Tamaño	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Microempresa	170.213	173.450	1,9%	1,9%
Pequeña	500	437	-12,6%	0,0%
Mediana	20	17	-15,0%	0,0%
Grande	8	3	-62,5%	0,0%
Total	170.741	173.907	1,9%	1,9%

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Durante el primer semestre de 2025, se observó un aumento en la creación de empresas en los sectores de comercio, servicios y agricultura. El sector comercio fue el principal impulsor, con un crecimiento del 3,3% en el número de nuevas empresas frente al mismo periodo de 2024, seguido por el sector servicios, que registró una variación positiva del 1,9%. En contraste, los sectores de construcción e industria presentaron una disminución en la creación de empresas, con caídas del 8,2% y 3,2%, respectivamente, en comparación con el primer semestre del año anterior.

Sector económico	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Comercio	64.500	66.626	3,3%	1,2%
Servicios	73.857	75.249	1,9%	0,8%
Agricultura	2.932	3.401	16,0%	0,3%
Resto	4.468	4.792	7,3%	0,2%
Extracción	461	472	2,4%	0,0%
Industria	17.037	16.498	-3,2%	-0,3%
Construcción	7.486	6.869	-8,2%	-0,4%
Total	170.741	173.907	1,9%	1,9%

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

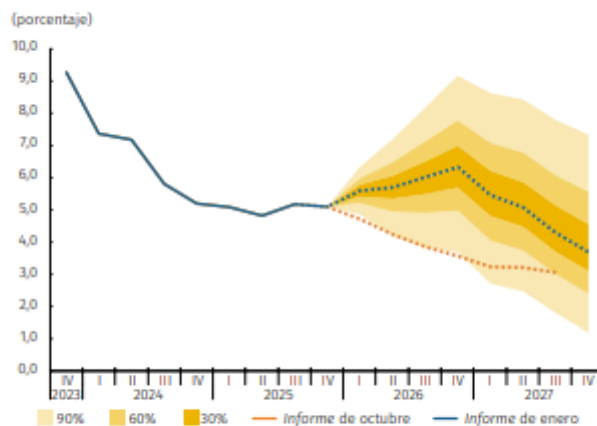
2.1. INDICADORES ECONOMICOS.

La inflación: consiste en el aumento sustancial, persistente y sostenido de nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Como consecuencia para proteger sus ingresos piden mejores salarios o imponen mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en esos costos, y en general en los precios de la economía. El IPC es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.

En el cuarto trimestre de 2025 la inflación total (5,1%) disminuyó levemente, en línea con lo proyectado en octubre, pero la inflación básica (excluye alimentos y regulados, 5,0 %) aumentó, en contra de lo previsto. El nuevo sendero de pronóstico, que incorpora los efectos del aumento significativo del salario mínimo sobre los precios, indica que la inflación aumentaría en 2026 y que a futuro convergería de forma más lenta a la meta del 3%. Frente a lo proyectado en octubre, los precios del grupo de alimentos y, en menor medida, de los regulados, sorprendieron a la baja en

diciembre, comportamiento explicado por una oferta elevada de alimentos perecederos, por una apreciación del peso más fuerte de la anticipada y su traspaso a los precios de alimentos procesados, y por reducciones no previstas en los servicios públicos de gas y de energía eléctrica. Gran parte de las anteriores sorpresas bajistas fueron compensadas por una inflación básica que aumentó, en contraste con la reducción proyectada, en un entorno de una fuerte dinámica de la demanda interna, la cual estaría superando la capacidad productiva de la economía; de unos costos laborales que podrían estar ejerciendo mayores presiones al alza sobre los precios, y por una mayor indexación del precio de los arriendos a la inflación pasada. Al incorporar estas sorpresas en los pronósticos, más el incremento elevado del salario mínimo (23,2%), la estimación de los efectos de la emergencia económica sobre los precios¹, y mayores aumentos del gas frente a lo estimado en octubre, la proyección de las inflaciones total y básica se incrementó para 2026 y sugiere una convergencia más lenta de aquellas a la meta del 3%. En el horizonte de pronóstico se supone una brecha de la tasa de cambio real más negativa, con mayores presiones bajistas sobre los precios de origen importado, una producción de alimentos sin choques significativos de oferta, y una política monetaria activa que reacciona para que la inflación retome su convergencia a la meta del 3%. Así, para diciembre de 2026 se proyecta una inflación total y básica del 6,3% para cada una (antes 3,6% y 3,5%, respectivamente) y, en el mismo orden, del 3,7% y 3,8% para 2027 (antes 3%) (gráficos 1.1 y 1.2). Estas proyecciones siguen enfrentando una elevada incertidumbre, principalmente porque los efectos del salario mínimo pueden ser diferentes a las estimaciones disponibles, dada la elevada magnitud de su incremento, por la evolución futura de la tasa de cambio, por los choques de oferta que afectan los precios internacionales y locales de los alimentos, y por las disposiciones relacionadas con los ajustes en los precios de bienes y servicios regulados.

Gráfico 1.1
Índice de precios al consumidor^{a, b/}
(variación anual, fin de periodo)



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM-LM.

b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del Informe de enero.

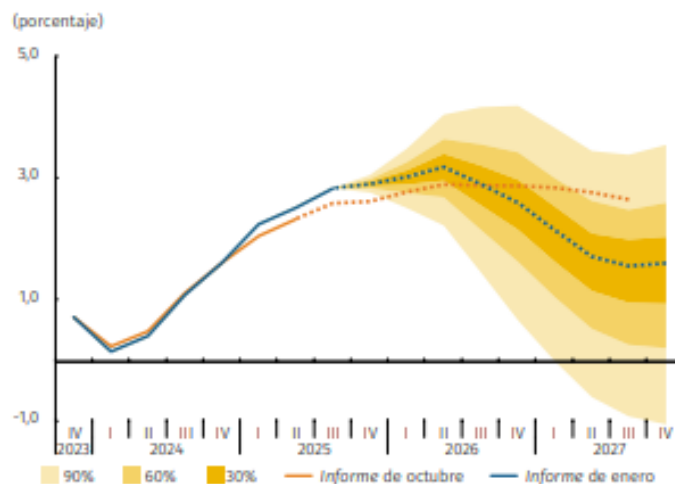
Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

El producto Interno Bruto (PIB): es el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre por lo que también determina el comportamiento de la economía. La importancia de estos datos estadísticos radica en que los incrementos porcentuales anuales y las referencias históricas frente a los

mismos trimestres en años anteriores denotan el comportamiento de la economía en circunstancias similares y por lo tanto son tomados como base de proyecciones de los precios tanto en productos como en servicios.

También sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base convirtiéndose en insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto Plazo.

Gráfico 1.3
Producto interno bruto, acumulado 4 trimestres^{a/, b/, c/}
(variación anual)



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM-LM.

b/ Series desestacionalizadas y ajustadas por efectos calendario.

c/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del informe de enero.

Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

2.2. ASPECTOS ECONOMICOS MIPYMES EN COLOMBIA.

Para 2026, las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPymes) en Colombia enfrentan un panorama de moderada expansión económica, pero bajo una fuerte presión por el incremento de costos operativos y la incertidumbre política.

Contexto Macroeconómico para MiPymes.

- Crecimiento del PIB: Se proyecta un crecimiento económico nacional de entre el 2.6% y el 2.8% para el cierre de 2026.
- Inflación y Tasas: Aunque con tendencia a la estabilización, se estima que la inflación ronde el 5.4%, lo que mantiene las tasas de interés del Banco de la República en niveles cercanos al 10%, encareciendo el crédito para inversión.
- Dólar: Se espera una visión bajista o estabilidad en el segundo semestre, lo que podría aliviar costos de importación de maquinaria.

Principales Desafíos Económicos.

- **Costos Laborales:** El incremento del 23% en el salario mínimo y la implementación de la Reforma Laboral (recargos nocturnos y dominicales) han elevado significativamente los costos operativos.
- **Reducción de Personal:** Debido a la presión de costos, un sondeo de FENALCO indica que el 71% de las Pymes planea o ha iniciado procesos de reducción de personal en 2026.
- **Inversión deprimida:** A pesar del optimismo en ventas, la inversión en activos fijos se mantiene baja debido a la incertidumbre electoral y las altas tasas.

Expectativas de Ventas y Oportunidades.

- **Resiliencia en Ventas:** El 72.8% de las Pymes prevé aumentar sus ventas durante el año, impulsadas por un consumo interno que se mantiene dinámico.
- **Compras Públicas:** Para 2026, el umbral para limitar procesos de contratación estatal exclusivamente a MiPymes se fijó en US\$125.000, facilitando su participación en licitaciones.
- **Sectores con Potencial:** Entretenimiento, comercio y administración pública son los motores que están traccionando el crecimiento en este periodo.

Resumen de Indicadores Clave (Proyecciones 2026)

Indicador 	Valor Proyectado	Impacto en MiPymes
Crecimiento PIB	2.6% - 3.0%	Moderado dinamismo del mercado
Inflación	~5.4%	Presión persistente en precios de insumos
Tasa Interés	~10%	Costo de financiamiento aún elevado
Salario Mínimo	+23% (ajuste)	Incremento crítico en costos de nómina

2.3. ASPECTOS ESPECIFICOS DEL MERCADO

El sector de la construcción en Colombia ha sido históricamente un motor clave para la economía nacional. Su impacto no solo se refleja en la generación de empleo masivo, sino también en su capacidad para dinamizar más de 30 subsectores productivos.

Al cierre del primer trimestre de 2026, el sector de la construcción en Colombia se encuentra en una fase de recuperación moderada pero técnica. Tras un 2025 marcado por un repunte sorpresivo en las ventas, el mercado está ajustando sus ritmos de ejecución para absorber el inventario vendido y enfrentar desafíos en costos operativos.

A continuación, se detallan los aspectos específicos que definen el mercado actual:

- **Dinámica de Comercialización (Ventas vs. Iniciaciones)** Existe una brecha marcada entre el interés del comprador y la ejecución física de los proyectos: Ventas al alza: Se proyecta un crecimiento de ventas de vivienda de entre el 5%

y el 12% para 2026. El 2025 cerró con más de 150,000 unidades vendidas, lo que demuestra que la demanda embalsada está regresando al mercado.

Rezagos en Inicios de Obra: A pesar de las ventas, el arranque de nuevas obras es cauteloso. Esto se debe a que las constructoras están demorando más en alcanzar el punto de equilibrio (generalmente el 70%) debido a mayores exigencias de preventa y condiciones de financiación.

- Segmentación del Mercado de Vivienda. El comportamiento varía significativamente según el tipo de unidad:

Segmento	Proyección 2026 (Unidades)	Crecimiento Estimado	Observaciones
VIS (Interés Social)	~92,000	+6.7%	Sigue siendo el motor del mercado, aunque depende críticamente de los subsidios locales.
No-VIS	~65,000	+2.9%	Se beneficia de la estabilización de tasas de interés y el regreso de inversionistas para renta.

- **Factores de Costo y Rentabilidad**

El mercado enfrenta una presión inflacionaria interna que afecta los márgenes de las constructoras:

Insumos y Salarios: El incremento del salario mínimo para 2026 y el costo de materiales han presionado un alza del **10% al 15%** en los costos de construcción finales.

Tasas Hipotecarias: Aunque han bajado respecto a los picos de 2023, las tasas rondan el **11.4%**, lo que aún mantiene a una parte de los hogares en la periferia del crédito.

- **Reconfiguración de Subsidios (Regionalización)**

Ante la incertidumbre presupuestal del programa nacional *Mi Casa Ya*, el mercado ha visto una **descentralización de los incentivos**.

Regiones como **Bogotá, Antioquia y Atlántico** han consolidado sus propios esquemas de subsidios complementarios.

Este fenómeno está creando un mercado fragmentado donde la actividad se concentra en departamentos con mayor capacidad fiscal.

- **Tendencias Técnicas y Sostenibilidad**

El mercado ya no solo compete por ubicación, sino por eficiencia operativa:

Construcción Industrializada: El uso de sistemas modulares y formaletas de aluminio es la norma para proyectos VIS para reducir tiempos y mitigar el alza en costos de mano de obra.

Certificaciones Verdes: En 2026, certificaciones como **EDGE o LEED** han pasado de ser un "plus" a una exigencia bancaria para acceder a tasas preferenciales de crédito constructor (tasas verdes).

Digitalización: La implementación de **BIM (Building Information Modeling)** se ha estandarizado en proyectos de mediana y gran escala para evitar sobrecostos por errores de diseño en sitio.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

Las especificaciones técnicas mínimas que deberán tener en cuenta los interesados en participar en esta convocatoria pública son las siguientes:

CANTIDADES DE OBRA

Item	Descripción	Especificaciones	Und	Cantidad
1	Desmorte e instalación de mobiliario	Desmorte, traslado e instalación de mobiliario, incluye desarmado, acarreo interno, montaje, anclaje, ajuste, mano de obra	Und	96,0
2	Transporte	Flete y mano de obra de acarreo de mobiliarios y aparatos electrónicos a nueva sede	Und	4,0
3	Desmorte de muro falso en Drywall	Desmorte de muro falso en sistema Drywall, incluye retiro de placas y estructura metálica y limpieza del área	M2	34,5
4	Construcción de muro falso en Drywall	Construcción de muro falso en sistema Drywall, incluye estructura metálica galvanizada, placas de yeso, tornillería, cinta y masilla, acabados, mano de obra y limpieza final.	M2	51,0
5	Construcción de muro falso en superboard	Construcción de muro falso en sistema superboard, incluye estructura metálica galvanizada, placas de fibrocemento, tornillería, tratamiento de juntas, acabados, mano de obra y limpieza final.	M2	13,0
6	Construcción de plataforma nivelatoria en madera, para ampliación en puesto de trabajo	Estructura en madera inmunizada e impermealizada para nivelación de oficina	Und	1,0

7	División en vidrio y puerta batiente en perfilera metálica	Suministro e instalación de división y puerta batiente en vidrio de 5MM, con perfilera metálica, incluye vidrio templado, marcos, herrajes, anclajes, ajustes, pruebas de funcionamiento y puesta en servicio.	Und	1,0
8	Sobre nivel en bloque 0,15 para zona de archivo	Construcción de sobre nivel en bloque de 0,15m a dos hiladas, incluye mampostería, mortero, pañete en ambas caras, impermeabilización, acabados y mano de obra	ML	6,0
9	Instalación de enchape de piso vinílico SPC tipo madera para oficina	Piso vinílico SPC tipo madera, ensamble click, apto para tráfico comercial en oficina	M2	19,2
10	Pintura tipo 1 para paredes intervenidas en actividades eléctricas, instalación de aires y mobiliario	Aplicación de pintura tipo 1 para áreas que son intervenidas ejecutando detalles correctivos para un acabado final estetico y optimo	M2	45,0
11	Retiro de escombros	Retiro de material residual y disposición final	Und	1,0
12	Aseo	Aseo y limpieza de todas las áreas	Und	1,0

Las anteriores cantidades de obra son aproximadas y están calculadas con base en el estudio del proyecto; por lo tanto, se podrán aumentar, disminuir o suprimir durante la ejecución de la obra; tales variaciones no viciarán ni invalidarán el contrato producto de este proceso de selección.

El contratista está obligado a ejecutar las mayores cantidades de obra que resulten, a los mismos precios de la propuesta, salvo que se presenten circunstancias imprevisibles que afecten el equilibrio económico del contrato.

En caso de que sea necesario contemplar ítems no previstos estos no podrán ser ejecutados por el contratista hasta tanto no hayan sido aprobados por la Entidad y medie un acto modificatorio publicado y aprobado en SECOP II, en tal sentido se deberá presentar a la supervisión toda la información soporte que justifique técnica y presupuestalmente la necesidad.

ADICIONALES

- Implementar todos los requisitos para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental.
- Entrega de informes de avance de obra periódicos (coordinar con el supervisor), planos récord, bitácora de obra de las actividades a realizar (en medio digital), debidamente firmados por el profesional solicitado en el equipo de trabajo. Con la entrega de actas finales o parciales, se deben anexar memorias de cantidades de obra.

Durante la ejecución de la obra, la supervisión efectuará un seguimiento al cronograma de obra, como uno de los mecanismos de verificación del cumplimiento del contrato. Por tal motivo, el contratista deberá mantener el cronograma actualizado y si se presentan novedades al cronograma inicial pactado estos ajustes deberán notificarse, soportarse y entregarse a la supervisión, con el objetivo de garantizar la terminación de los trabajos dentro del plazo contractual. El contratista y la supervisión evaluarán periódicamente la ejecución del contrato, para establecer en qué condiciones avanzan los trabajos.

Cuando fuere necesario suscribir actas de modificación de cantidades de obra o modificar el valor o el plazo del contrato, el contratista deberá ajustar el programa de obra a dicha modificación, para lo cual deberá someter a aprobación de la Entidad, el nuevo programa de obra, previo a la suscripción del documento mediante el cual las partes acuerden dicha modificación.

SEGURIDAD INDUSTRIAL

El contratista se obliga a garantizar las normas de seguridad industrial para la ejecución del contrato en los siguientes aspectos:

- 1) Elementos de seguridad industrial para el personal técnico requerido para la instalación, desarrollo de obras civiles, transporte y demás aspectos necesarios.
- 2) Manipulación de equipos, herramientas, y todos los elementos que se utilicen para cumplir el objeto.
- 3) Todo el contenido de seguridad industrial debe acogerse a las normas vigentes.

GESTIÓN AMBIENTAL.

Durante la ejecución del objeto contractual, el Contratista es responsable de dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia ambiental y social. En caso de establecerse conductas, hechos o actividades consideradas infracciones que atenten contra el medio ambiente o que sean violatorias de la normatividad vigente, en especial el Código de Recursos Naturales Renovables Decreto-Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994, y en las demás disposiciones que las sustituyan o modifiquen, será acreedor a las multas o sanciones que se estipulan en la ley con respecto a este tema. Igualmente, el incumplimiento de los actos administrativos emanados de la autoridad ambiental competente, lo hará acreedor de las acciones preventivas y sancionatorias establecidas por la Ley 1333 de 2009, "Por la cual se establece el procedimiento sancionatorio ambiental y se dictan otras disposiciones". El Contratista es el único responsable de los procedimientos administrativos que de este incumplimiento se deriven, entre otros su inclusión en el reporte en el Registro Único de Infractores Ambientales, y otros procedimientos reglamentados por las autoridades competentes.

Es obligación del supervisor y/o interventor realizar el control y seguimiento al cumplimiento del manejo ambiental, la normatividad aplicable y las obligaciones derivadas de la obtención de permisos; la ejecución de medidas de compensación, programas y obras deben ser simultáneas a la ejecución del contrato.

El Contratista tiene la obligación de gestionar los Residuos Sólidos Generados en Obra, de acuerdo con las normas ambientales en Colombia, por tanto, deberá establecer las medidas necesarias para cumplir y entregar las evidencias de la adecuada separación, almacenamiento y gestión final de dichos residuos.

ESPACIOS FÍSICOS SALUDABLES: se comprometen a dar lectura y aplicación en lo que sea de su competencia con respecto al presente objeto contractual, a lo ordenado en el Manual de Espacios Físicos Saludables de la entidad.

La presentación de la propuesta implica la presunción para LA ENTIDAD que el interesado se familiarizó y conoció, con anterioridad, las condiciones materiales, de acceso, de desplazamiento, geográficas, ambientales, de seguridad, técnicas, físicas, económicas y demás necesarias para presentarla, las cuales se presume acepta y tuvo en cuenta para efectos de presentar su ofrecimiento a LA ENTIDAD. Consecuente con ello, LA ENTIDAD no aceptará reclamaciones, objeciones y demás relacionadas con las condiciones que debió conocer el interesado para el momento de presentación de la propuesta.

POLÍTICAS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST).

En cumplimiento de lo dispuesto por parte de la Contraloría General del Departamento de Sucre, a través de la cual se adoptan las políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, se dispone que, para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, los proveedores y contratistas deben cumplir frente a sus trabajadores o subcontratistas, con las responsabilidades del Decreto 1072 de 2015.

Adicionalmente, con la suscripción del contrato, el contratista se compromete a participar en el programa de Seguridad y Salud en el Trabajo que esté vigente en la Contraloría General del Departamento de Sucre; lo que significa, una participación activa en las actividades programadas, capacitaciones, jornadas de salud y atención a los requerimientos que se hagan a través del Área de Seguridad y Salud en el Trabajo.

De igual manera, el contratista podrá hacer los requerimientos que consideren necesarios ante los riesgos profesionales a que se vea expuesto en los lugares de ejecución del contrato. Lo anterior, con el fin de proteger la seguridad y la salud de los funcionarios y empleados en sus sitios de trabajo, de los contratistas, subcontratistas y visitantes, así como la identificación, prevención, intervención y mitigación de los riesgos laborales relacionados con lesiones y enfermedades.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA (CONTEXTO DEL COMPRADOR)

La Contraloría General del Departamento de Sucre se comporta como un comprador de **Baja Frecuencia**.

- **Histórico de Contratación:** En los últimos dos años, la Gobernación de Sucre y entidades descentralizadas han adjudicado contratos similares mediante Mínima Cuantía o Selección Abreviada.
- **Presupuesto:** El mercado actual en Sincelejo muestra que los contratos de adecuación institucional para sedes administrativas oscilan entre los \$150 y \$450 millones, dependiendo del metraje cuadrado de la sede.

Respecto a la demanda de procesos contractuales con objeto igual y/o similar a de la presente convocatoria por parte de las Entidades Estatales Colombianas, se encontraron como antecedentes los procesos descritos a continuación, relacionados por convocatoria pública a través Colombia Compra Eficiente (SECOPE), así:

No. Proceso	Objeto	Entidad Contratante	Valor Inicial
Contrato Obra 002-2025	MANTENIMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN, ANTIOQUIA.	CONCEJO MUNICIPAL DE LA UNIÓN	6.450.000
MC-030-2025	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DEL SALON DE LA CASA FISCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA JOSÉ ANTONIO VILLAMIL DEL MUNICIPIO FE PINCHOTE SANTANDER	MUNICIPIO PINCHOTE FE	38.458.757
MC-022-2025	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PALACIO DISTRITAL DE RIOHACHA, DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, CON EL FIN DE GARANTIZAR CONDICIONES ÓPTIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y FUNCIONALIDAD	ALCALDIA DISTRITO DE RIOHACHA	66.838.724
CPSAMC-001-2025	ADECUACION MENOR DEL PUESTO DE SALUD DE LAGUNA FLOR PERTENECIENTE A LA E.S.E. UNIDAD DE SALUD SAN FRANCISCO DE ASIS DE SINCELEJO - SUCRE.	E.S.E. UNIDAD DE SALUD SAN FRANCISCO DE ASÍS	167.593.766
MC-SCR-0060-2025	CONTRATAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA PTAR DE LA SEDE LA GALLERA	SENA REGIONAL SUCRE	38.567.679

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En atención a las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente, se han identificado algunos de los proveedores en el mercado de la ciudad de Sincelejo, quienes se encuentran con ciertas condiciones para suplir esta necesidad por lo tanto es viable la ejecución de este proceso de contratación.

Adicionalmente, no fue posible establecer características como el tamaño empresarial, esquemas de producción o comportamiento financiero pues no se tuvieron a la vista los registros en la matrícula mercantil para lo propio no obstante para el proceso de contratación de mínima cuantía no es obligatorio tal análisis.

Sin embargo, "esta identificación permite determinar posibles riesgos de colusión y también establecer el poder de negociación de los proveedores, el cual está relacionado con el número de competidores presentes en el mercado y las participaciones de cada uno en el mercado" ya que "mientras menos proveedores hay, mayor es el poder de negociación de cada uno de ellos.

Esto puede traducirse en precios más altos o condiciones menos favorables para la Entidad Estatal."

Para la identificación de los proveedores se utilizó la web. No obstante, las páginas consultadas no permitieron conocer información financiera con la que se pudiera establecer requisitos habilitantes y demás condiciones del Proceso de Contratación, teniendo en cuenta las condiciones generales del sector.

Estos son algunos de los proveedores prestadores del servicio que se encuentran ubicados en la ciudad y se relacionan a continuación:

EMPRESA	DIRECCION	TELEFONO
Isaac & Durán Ltda.	www.isaacyduran.com	605 2821159 605 2822341
Construcciones A&b Ltda. Arquitectos E Ingenieros Constructores Consultores	Cl 30 8-64 Casa 4 Gaitán - Sincelejo	605 2785655
Am&c Integral S.a.s.	Cr35 24D-24 Sincelejo	300 8327848
Dar Arquitectura S.a.s.	Cl 20 21 03 P-2 Centro Sincelejo	313 5261968
R&R Profesionales En Ingeniería S.A.S	ryrprofesionaleseningenieria@gmail.com	3205655640
Construyendo Viviendas S.a.s.	Cr4 E 29 F - 77 El Cortijo	301 7727117
Mark Construcciones S.a.s	www.markonstruccionessas.com	310 7502040
ARQNAD Diseños y Construcciones S.A.S	arqnad.dc@gmail.com	

El valor establecido para el contrato es de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$42.000.000.00), incluidos impuestos legales vigentes al momento de la apertura del proceso y demás costos directos o indirectos que su ejecución requiera de acuerdo con el análisis del sector y conforme a las condiciones de mercado.

De conformidad con el art. 32 de la ley 80 de 1993, la contratación pretendida es eminentemente administrativa, sin que genere relación laboral ni prestaciones sociales a favor del contratista o de sus trabajadores.

Con el propósito de determinar el valor estimado para el presente proceso de selección, se realizó un análisis comparativo especializados en el sector, seleccionadas por su experiencia y cobertura operativa en la región.

Dado que el contrato será ejecutado en el departamento de Sucre, se ha procurado que los valores definidos respondan a las condiciones reales del territorio, teniendo en cuenta aspectos como la disponibilidad local de recursos, las distancias logísticas, y los niveles salariales regionales. Esta metodología permite obtener un presupuesto ajustado, razonable y representativo, evitando así sobrecostos injustificados, subestimaciones o distorsiones que puedan afectar la correcta ejecución del proyecto.

En consecuencia, el valor estimado resultante refleja una estructura de costos técnicamente sustentada y territorialmente pertinente, lo cual garantiza eficiencia en la inversión pública y facilita la participación de proponentes con capacidad operativa en la región.

Así las cosas, se estimó el valor del presupuesto conforme a las cotizaciones recibidas 001, 002 y 003 (**Ver a continuación. anexo 01: VALOR UNITARIO PROMEDIO POR ÍTEM ACTIVIDADES A EJECUTAR: Mantenimiento y Adecuaciones a la Infraestructura Física de la Nueva Sede de la Contraloría General Del Departamento De Sucre Ubicado en la Calle 22 N° 14-17 Municipio de Sincelejo.**

El presupuesto del proceso obtenido tras la estimación se establece por valor de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$42.000.000), el cual se ejecutará a monto agotable de acuerdo a los valores propuestos y las cantidades de actividades realizadas.

Así mismo se advierte que el valor total de la oferta no debe ser superior al establecido, so pena de ser rechazadas y no debe ser inferior al 20% del valor establecido en el mencionado numeral, toda vez que se trataría de precios y propuesta artificialmente bajos, por lo que el proponente podrá ser conminado a efectuar las correspondientes aclaraciones conforme a lo dispuesto en la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente.

El precio unitario contenido en la oferta no estará sujeto a reajuste alguno, razón por la cual el oferente deberá prever en la oferta los posibles incrementos que se ocasionen.

Dicho valor incluye, la totalidad de los costos y gastos necesarios para la ejecución del contrato, A.I.U. y todos los impuestos, tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Los oferentes deberán desglosar la propuesta con el precio unitario y valor total.

De igual manera los valores de las propuestas deberán cubrir el costo de herramientas, maquinaria, equipos, transporte, almacenamientos, mano de obra y todos los demás gastos relacionados con el cumplimiento satisfactorio del contrato, igualmente los costos de administración directos e indirectos derivados de la ejecución del mismo, costo de personal, honorarios, utilidad y demás imprevistos que se puedan presentar.

Si el oferente no incluye algún elemento o costo que sea necesario para la ejecución del contrato en su oferta económica, el mismo se entiende como incluido y no se pagara ajuste alguno.

Nota 1: El contratista no podrá ejecutar actividades no previstas contractualmente (ítems nuevos), ni ejecutar actividades que den lugar a superar el valor total del contrato, que no se encuentren respaldas por el correspondiente adicional u otro sí al contrato de obra.

En todo caso, el contrato se ejecutará de acuerdo a las necesidades de la Entidad; el proponente no podrá superar el valor del presupuesto oficial estimado, ni exceder el valor unitario de cada uno de los ítems – (Ver presupuesto), so pena de incurrir en una de las causales para no considerar las propuestas, ni estar por debajo de acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015 y que por lo tanto llegase a considerarse como precio artificialmente bajo, so pena de incurrir en violación de los principios de transparencia, equilibrio e imparcialidad que gobiernan la actividad contractual y como parte de ella, el procedimiento de la licitación.

6. ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO.

De conformidad con el Numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.3. del Decreto 1082 de 2015, se procede en el presente Pliego a determinar los riesgos asociados al contrato, a indicar la forma de mitigarlos y a realizar la asignación del riesgo entre las partes contratantes. Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elabora de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 1 de diciembre de 2011. VER MATRIZ ANEXA.

Los riesgos hacen parte integral del proceso por consiguiente deben ser tenidos en cuenta por las partes en todas las etapas del contrato.

Los interesados en participar en el proceso, deben manifestar a la Contraloría General del Departamento de Sucre, teniendo en cuenta el conocimiento que poseen como expertos en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados con la ejecución del contrato que puedan afectar su equilibrio, de conformidad con lo previsto por el artículo 863 del Código de Comercio, según el cual las partes deben proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen. En consecuencia, la Entidad no acepta reclamaciones relacionadas con circunstancias que pueden ser previsibles por posible proponente futuro CONTRATISTA, que afecten el equilibrio económico y que no fueron manifestadas en su oportunidad.

Tabla 1 – Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

Pago de salarios y prestaciones sociales	SI	Corresponderá al quince por ciento (15%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución y tres (3) años más sus prorrogas, modificaciones o adiciones, si fuere el caso.	15
Responsabilidad civil extracontractual.	SI	Corresponderá 200 SMMLV por el plazo de ejecución, incluidas modificaciones, adiciones y prorrogas si las hubiere.	200 SMMLV
Estabilidad y calidad de la obra.	SI	Corresponderá al 30% del contrato vigente por el término de dos (2) años, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de recibo final del contrato.	30

Parágrafo 1: Los amparos anteriores se cuentan a partir de la fecha de expedición de la póliza y la misma deberá ser aportada dentro de los dos (2) días siguientes a la firma del contrato en la plataforma SECOP II, so pena de trámite de incumplimiento contractual.

Parágrafo 2. El contratista se compromete a ampliar el valor de la garantía y/o su vigencia a partir del inicio del contrato; en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, en virtud de lo consagrado en el inciso 2 del artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015, deberá dar a conocer el contenido de la modificación a la aseguradora y anexar en la plataforma transaccional del SECOP II, el certificado modificadorio de la póliza, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la modificación, con el fin de evitar el inicio de procesos sancionatorios por presunto incumplimiento en la correspondiente obligación contractual.

Parágrafo 3. El valor de todos los amparos se debe establecer en la cifra exacta con centavos o aproximarse al peso siguiente, con el fin que los porcentajes de suficiencia de la garantía no sea inferiores a los señalados.

Parágrafo 4. Tratándose de un Consorcio o Unión Temporal, la garantía debe ser otorgada por todos sus integrantes como aparece en el documento que acredita la existencia y representación legal de cada uno de ellos, así como indicando su porcentaje de participación en el Consorcio o Unión Temporal.

Parágrafo 5: El régimen aplicable a la constitución, vigencia, modificación y en general las condiciones y requisitos de los amparos cubiertos por la Garantía de Cumplimiento y de Responsabilidad Civil Extracontractual, corresponde a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015 o en el de la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Realizado en Sincelejo, a los treinta (07) Días del mes de Abril del año Dos mil veintiséis (2026).

ORIGINAL FIRMADO
LEIDA LUZ QUINTERO LEGARDA
Jefe Area de Gestión Administrativa Integral CGDS

Proyecto: Carolina Ruiz.
Asesora Juridica.

Reviso: Orson Bula- profesional Universitario.