

ANÁLISIS DEL SECTOR

Conforme el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, INFIMANIZALES *"debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar, el Instituto de Promoción y Desarrollo de Manizales, se permite hacer el siguiente análisis del sector:*

OBJETO DEL CONTRATO:

"MEJORAS LOCATIVAS DE LA SALA OLIMPIA DEL CENTRO CULTURAL Y DE CONVENCIONES TEATRO FUNDADORES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES RECURSOS PROVENIENTES DE LA LEY DE ESPECTACULOS PUBLICOS 1493 DE 2011 CONFORME A LA RESOLUCIÓN 1434 DE 2025 DE LA ALCALDÍA DE MANIZALES, FASE 1
"

PLAZO:

De conformidad con el procedimiento legal, el plazo máximo para la ejecución del contrato será de TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la firma del acta de inicio, actuación que se debe llevar a cabo sin que supere los cinco (5) días posteriores al perfeccionamiento y legalización del contrato.

LUGAR DE EJECUCIÓN: Sala Olimpia del Centro Cultural y de Convenciones Teatro Los Fundadores, ubicado en el municipio de Manizales – Caldas.

A. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

InfiManizales es un instituto descentralizado de carácter público, adscrito al municipio de Manizales, cuya actuación se fundamenta en el fortalecimiento del desarrollo económico y social del territorio. Su presencia se extiende en los ámbitos local y regional, con una proyección estratégica a nivel nacional, consolidándose como un actor clave en la promoción del bienestar colectivo y el aprovechamiento eficiente de los recursos públicos.

A través de un portafolio diversificado que incluye inversiones sostenibles, la formulación y ejecución de proyectos de alto impacto, la prestación de servicios financieros especializados y la administración eficiente de bienes raíces, InfiManizales articula iniciativas que impulsan el crecimiento urbano, empresarial y comunitario. Estas acciones se desarrollan con criterios de sostenibilidad, rentabilidad social y responsabilidad fiscal, buscando siempre proteger y maximizar los intereses de los ciudadanos.

Uno de los pilares fundamentales de su gestión es la transparencia en el uso de los recursos públicos, garantizando su aplicación responsable y orientada al logro de resultados medibles que beneficien directamente a la comunidad. De igual forma, el instituto actúa como un catalizador en la generación de valor sobre los activos estratégicos de la ciudad, promoviendo su adecuado uso, conservación y valorización como herramientas clave para el progreso urbano.

En conjunto, las actividades de InfiManizales contribuyen a mejorar la calidad de vida de la población, a fomentar el desarrollo integral de la ciudad y a posicionar a Manizales como un referente nacional en la gestión pública innovadora, eficiente y comprometida con el bienestar ciudadano.

Dentro de sus funciones relacionado para cumplir con el propósito superior del instituto se encuentran las unidades estratégicas de negocio, las cuales se plantean como buenas prácticas para contribuir al crecimiento económico del instituto. Dentro de las unidades estratégicas de negocio se encuentra la DIRECCION GESTION DE BIENES. La cual *"Busca generar valor maximizando el aprovechamiento de los bienes propios, o en asocio con otras entidades, involucrando al instituto en inversiones y proyectos inmobiliarios con rentabilidad económica y social"*. Dicha unidad dentro de las herramientas que posee para su operación se encuentra la política de gestión de bienes que tiene como principal objetivo *definir los criterios y elementos para la toma de decisiones relacionadas con la inversión y desinversión, el mantenimiento, aprovechamiento y rentabilización del portafolio de bienes de la entidad, en línea con las políticas del desarrollo del municipio de Manizales, el pro de acción de InfiManizales y las necesidades u oportunidades gestionadas por la entidad, o sus filiales, empresas asociadas o vinculadas.*

A partir de lo anterior, se encuentra el artículo 17 del acuerdo 025 de 2023 que hace referencia al plan de mantenimiento aprobado el 17 de febrero de 2023, *que se debe instalar para conservar los bienes inmuebles del instituto, el cual varía de acuerdo con los tipos de aprovechamiento que tenga los predios.*

Dentro del proceso de la unidad de gestión bienes de InfiManizales se distingue la necesidad de estar al frente de los mantenimientos para sus propiedades con la principal finalidad de incentivar y/o mejorar los siguientes aspectos:

- la Seguridad: Mantener la infraestructura en buenas condiciones reduciendo el riesgo de accidentes y lesiones para los ciudadanos y empleados que utilizan esas instalaciones.
- Eficiencia operativa: La infraestructura bien mantenida permite que las entidades públicas funcionen de manera eficiente. La falta de mantenimiento puede resultar en interrupciones en los servicios y costos operativos más altos a largo plazo.
- Ahorro de costos a largo plazo: El mantenimiento preventivo ayuda a prevenir daños mayores y costosas reparaciones o reconstrucciones. Realizar reparaciones menores de manera regular puede evitar que los problemas se agraven y se conviertan en costosos problemas a largo plazo.
- Imagen pública: La infraestructura bien mantenida mejora la percepción pública de InfiManizales, mostrando un compromiso con la calidad y el cuidado de los recursos públicos, lo que puede aumentar la confianza de los ciudadanos en el instituto.
- Cumplimiento normativo: En muchos casos, hay regulaciones y normativas que exigen un mantenimiento adecuado de la infraestructura pública para garantizar la seguridad y el bienestar de la población.
- Gestión eficiente de recursos: Un plan de mantenimiento ayuda a gestionar de manera eficiente los recursos disponibles, como el personal, los materiales y el tiempo. Esto permite una asignación adecuada de recursos para abordar las necesidades de mantenimiento de manera oportuna y efectiva.
- Prevención de problemas: Un plan de mantenimiento preventivo identifica y aborda problemas potenciales antes de que se conviertan en emergencias costosas. Al programar inspecciones regulares y tareas de mantenimiento, se pueden detectar y corregir pequeños problemas antes de que se conviertan en problemas mayores.
- Reducción de costos a largo plazo: La implementación de un plan de mantenimiento se traduce en ahorros significativos a largo plazo. Al mantener la infraestructura en buenas condiciones, se reducen los costos asociados con reparaciones mayores o reconstrucciones completas que podrían ser necesarias si se descuida el mantenimiento.
- Optimización del rendimiento: Un plan de mantenimiento ayuda a optimizar el rendimiento de los activos y equipos de la planta física de las entidades públicas como InfiManizales. El mantenimiento regular prolonga la vida útil de los activos y garantiza que funcionen de manera eficiente, lo que a su vez mejora la calidad de los servicios proporcionados por la entidad pública.

Teniendo como base lo mencionado anteriormente, en el Centro Cultural y de Convenciones Teatro los Fundadores (CCCTF), ubicado en la Cl. 33 #21-28 de Manizales,

identificado con la ficha catastral No. 1-03-0213-0001-000 y declarado Bien de Interés Cultural (BIC) de orden municipal mediante el Decreto 0251 del 26 de septiembre de 2003, se requiere ejecutar obras de mejoramiento locativo en la Sala Olimpia, la cual cuenta con un área de 160 m² y un aforo de 119 espectadores. Dicho inmueble es propiedad de InfiManizales y su intervención se financia con recursos provenientes de la Ley de Espectáculos Públicos (LEP) – Ley 1493 de 2011. Estas obras se ejecutarán mediante la contratación de un tercero y buscan garantizar que la sala continúe operando en condiciones óptimas de confort, seguridad y calidad para artistas y espectadores.

A.1 ANÁLISIS ECONÓMICO:

De acuerdo con la clasificación Industrial Uniforme de todas las actividades económicas, revisión cuarta, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C), los proponentes deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, en la siguiente clasificación:

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

El presente proceso de selección se encuentra en el Plan Anual de Adquisiciones del año 2026.

El ámbito de la construcción forma parte del sector terciario o de servicios, que engloba actividades esenciales para la economía sin generar mercancías directamente. Aunque este sector no produce bienes tangibles como lo hacen el sector primario (agricultura, minería) o el sector secundario (industria), su contribución a la economía es crucial, ya que provee las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de otros sectores y el bienestar social. A través de la construcción de edificios, carreteras, puentes, hospitales, escuelas y otras obras públicas, la construcción no solo facilita la vida cotidiana de los ciudadanos, sino que también impulsa el desarrollo económico a largo plazo.

Aunque no se considera "productivo" en el sentido tradicional de crear productos físicos para el consumo, su impacto en el ingreso y el producto nacional es significativo. La construcción de infraestructuras civiles, en particular, es fundamental para mejorar la competitividad de una nación, aumentar la conectividad y, en última instancia, fomentar un crecimiento económico sostenido. Este tipo de inversión tiene un efecto multiplicador, ya que genera empleo, impulsa el gasto en bienes y servicios relacionados, y mejora las condiciones para futuras inversiones.

Por esta razón, evaluar y analizar el desempeño del sector de la construcción son pasos clave para desarrollar políticas públicas efectivas y diseñar programas gubernamentales que promuevan un desarrollo equilibrado y sostenible. Las estadísticas relacionadas con la inversión en este sector son esenciales no solo para planificar grandes proyectos de infraestructura, sino también para entender las tendencias económicas generales. Estas estadísticas permiten a las autoridades tomar decisiones informadas sobre la asignación de recursos, la identificación de áreas prioritarias de inversión y el establecimiento de estrategias de crecimiento económico. Asimismo, proporcionan a la ciudadanía una visión más clara de cómo las inversiones en infraestructuras afectan su calidad de vida y el desarrollo del país en su conjunto.

Gremios y asociaciones que participan del sector:

Entidad / Agremiación
A C I E M, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines - Nacional
ACAIRE, Asociación Colombiana Del Acondicionamiento De Aire Y La Refrigeración
ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores
ACIPET, Asociación Colombiana De Ingenieros de Petróleos
ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería
AGRECON, Agregados Y Concretos S.A.
ANDI, Asociación Nacional De Industriales
ANEIC, Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil
ANI, Agencia Nacional de Infraestructura
ASOBANCARIA, Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia
ASOCRETO, Asociación De Productores De Concreto
CAMACOL, Cámara Colombiana de La Construcción
CCI, Cámara Colombiana de la Infraestructura
CICC, Corporación de Investigación de La Construcción
COLOMBIT
CONSTRUDDATA, Informática Para La Construcción
CURADURIAS URBANAS
DAACD, Departamento Administrativo De Acción Comunal Distrital
DAMA, Departamento Administrativo Del Medio Ambiente
DANE, Departamento Administrativo Nacional De Estadística
DNP, Departamento Nacional De Planeación
ECI, Escuela Colombiana de Ingeniería
EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS
FAVIDI, Fondo De Ahorro Y Vivienda Distrital
FEDEVIVIENDA, Federación Nacional De Organizaciones De Vivienda Popular
FIIC, Federación Internacional De La Industria De La Construcción
ICAV, Instituto Colombiano De Ahorro Y Vivienda
ICONTEC, Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación
ICPC, Instituto Colombiano De Productores De Cemento
Institutos de Desarrollo Urbano
IGAC, Instituto Geográfico Agustín Codazzi
INVIAS, Instituto Nacional de Vías
Ministerio de Transporte
MSE, La Asociación De Ingenieros Estructurales
SCA, Sociedad Colombiana De Arquitectos
SCI, Sociedad Colombiana De Ingenieros
UIA, Unión Internacional de Arquitectos
UPME, Unidad de Planeación Minero Energético

Según los indicadores macroeconómicos suministrados en el boletín técnico (IEAC) del 9 de marzo de 2026, suministrado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, se considera que las estadísticas proporcionadas revelan varios puntos importantes sobre la economía y el sector de la construcción en el cuarto trimestre de 2025 en América Latina, como, por ejemplo:

En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024.

Este dato indica que la economía del país creció un 2,3% en el cuarto trimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo del año anterior. El uso de "precios constantes" implica que los efectos de la inflación han sido eliminados, lo que permite evaluar el crecimiento real de la economía, es decir, la expansión de la producción de bienes y servicios sin que el aumento de precios distorsione los resultados.

Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual.

El valor agregado es el aporte económico que cada sector genera en el proceso productivo, y esta disminución del 2,6% indica que el sector de la construcción contribuyó menos a la economía en 2025 que en el año anterior. Esta contracción refleja una desaceleración en la actividad constructiva general del país durante el periodo analizado.

Este decrecimiento se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones en 6,5%, y el decrecimiento de las actividades especializadas en 2,7%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3%.

Las obras civiles, que incluyen grandes proyectos de infraestructura como carreteras, puentes, represas y sistemas de transporte, tuvieron un crecimiento notable del 6,3%, impulsado principalmente por el comportamiento positivo en el grupo de Construcciones en minas y plantas industriales (15,8%), Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder (15,7%), y Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (3,9%). Este comportamiento sugiere que la inversión en infraestructura pública y proyectos estratégicos mantuvo un dinamismo positivo pese al contexto general del sector.

Por otro lado, la caída de las actividades especializadas del 2,7% refleja una contracción en servicios específicos de la construcción como instalación de sistemas eléctricos, fontanería, trabajos de ingeniería o acabados especializados, componentes inherentes a cualquier proyecto constructivo.

Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones decrece en 6,5%.

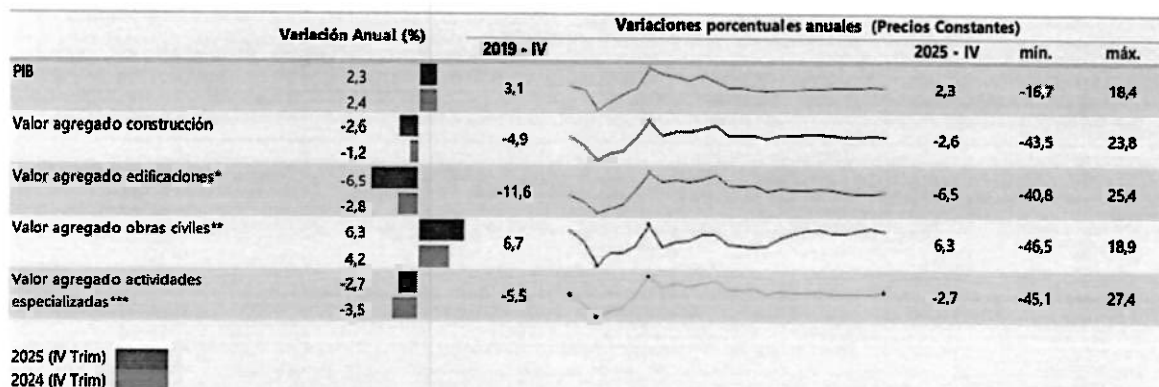
El sector de las edificaciones, que incluye la construcción de viviendas, oficinas, centros comerciales y otras estructuras, experimentó una caída del 6,5%. Esta disminución puede reflejar una desaceleración en el mercado inmobiliario o una menor inversión en este tipo de construcciones, lo que podría estar relacionado con factores como cambios en la demanda de vivienda, ajustes en las tasas de interés que encarecen los créditos hipotecarios, o un menor interés en desarrollar proyectos residenciales o comerciales. Lo anterior se corrobora con la caída del 28,1% en el área licenciada de edificaciones en diciembre de 2025 y la disminución del 11,7% en el área culminada durante el cuarto trimestre del mismo año.

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Perú registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 3,2%, seguido de Colombia que presentó un crecimiento de 2,3%, y México presentó 1,8%. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 9,0% y México de 4,3%, mientras que para Colombia se registró una variación negativa de 2,6%.

Este análisis compara el crecimiento del PIB en distintos países de América Latina en el cuarto trimestre de 2025 con respecto al mismo periodo de 2024. Perú lidera el crecimiento con una tasa del 3,2%, lo que refleja un notable dinamismo en su economía. Colombia presenta un crecimiento del 2,3%, mientras que México registra 1,8%. En cuanto al sector de la construcción, México muestra el mayor dinamismo con un crecimiento del 4,3%, seguido de Perú con 9,0%, mientras que Colombia registra una contracción del 2,6%, lo que evidencia las dificultades que atraviesa el sector edificador en el país, a pesar del buen desempeño de las obras civiles.

En resumen, el texto destaca el comportamiento diferenciado del sector de la construcción en Colombia durante el cuarto trimestre de 2025: mientras las obras civiles muestran un dinamismo positivo impulsado por proyectos de infraestructura, el subsector de edificaciones acumula una contracción significativa que arrastra el resultado global del valor agregado de la construcción hacia terreno negativo. En el contexto latinoamericano, Colombia mantiene un

crecimiento moderado del PIB, aunque su sector constructor se comporta por debajo de sus pares regionales.



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.

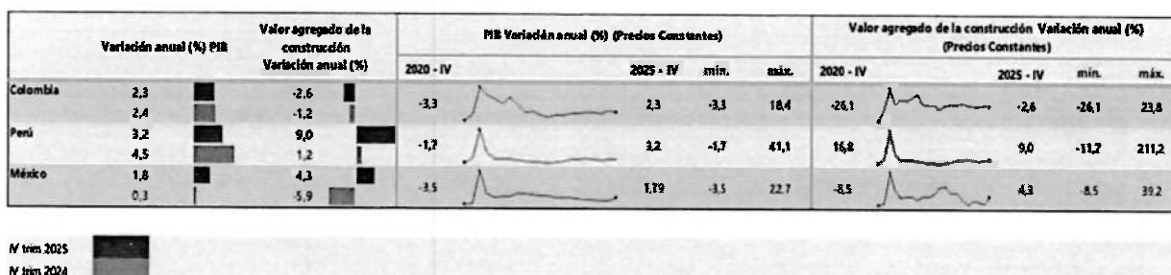
p: cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.

** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).



Fuente: DANE (Colombia), INEI (Perú), INEGI (México)

p: Cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

"El boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), presenta información de 14 investigaciones, categorizadas en indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios. Los indicadores de construcción se publican considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

La más reciente actualización metodológica del IPC, implementada a partir de enero de 2019, incluyó el uso de una nomenclatura basada en el estándar internacional COICOP (Clasificación del consumo individual por finalidades, por sus siglas en inglés). Atendiendo el estándar internacional, el primer nivel agregativo pasó de nueve grupos de gasto a doce divisiones de gasto. La medición de los gastos agregados en el anterior grupo de gasto "vivienda", tuvo una recomposición que hace que los resultados de la nueva división 04, llamada con el mismo nombre "vivienda", no sean directamente comparables. La división 04 "vivienda" publicada a partir de enero de 2019, incluye únicamente la medición de la variación de precios para los arrendamientos, los materiales para la conservación y reparación de la vivienda, los servicios relacionados con la copropiedad y servicios como el acueducto, alcantarillado, aseo, gas y electricidad.

Debido a que los resultados del IPC para 2018 fueron generados usando la estructura de ponderaciones vigente para el periodo 2009-2018, y que, por otro lado, los resultados de 2019 utilizan las nuevas ponderaciones actualizadas a partir de los resultados de la ENPH (DANE; 2016-2017), no es posible calcular las contribuciones a la variación anual durante el año 2019. Es por esta razón que a partir del 2019 se excluyen del presente boletín los resultados referentes al IPC de Vivienda. A partir del tercer trimestre de 2019 se incluye la información correspondiente a leasing habitacional para la operación estadística Cartera Hipotecaria de Vivienda con datos desde el primer trimestre de 2015.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la aprobación del Decreto número 1467 de 2019, oficializó en su artículo 2.1.9.1 el precio excepcional de la Vivienda de Interés Social (VIS) en donde se indica que el precio máximo para este tipo de vivienda será de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) para aquellas viviendas que se ubiquen en los Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supere el millón (1.000.000) de habitantes. Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Con la publicación del boletín IEAC de octubre 2020 – febrero 2021 con corte a marzo 08 del 2021, se incorporaron dos operaciones estadísticas nuevas, el Indicador de Producción de Obras Cíviles – (IPOC) y el Índice de Costos de la Construcción de Obras Cíviles – (ICOCIV).

Desde el primer trimestre del 2021 el IPOC sustituyó el Indicador de Inversión en Obras Cíviles (IIOC) en la medición y el cálculo de los principales agregados macroeconómicos del subsector

de obras civiles, dado que este indicador permite hacer un seguimiento más preciso de la coyuntura del subsector. En consecuencia, la última publicación de cifras del IIOC corresponde al cuarto trimestre de 2020. El IPOC determina la evolución trimestral de la producción de obras civiles según grupos de obra y el avance de esta, con información histórica a partir del primer trimestre de 2018.

La última publicación del ICCP (enero 2022) corresponde al período diciembre de 2021, cumpliendo de esta manera con el año de transición definido por el DANE, con el fin de ofrecerle a sus usuarios un lapso prudente, que les permita adelantar los ajustes requeridos en sus procesos para incluir los resultados del nuevo índice ICOCIV -Índice de costos de la construcción de obras civiles- un indicador que incorpora en su medición la representación de las obras civiles. El ICOCIV permite conocer la variación promedio de los precios de una canasta que representa los costos de la construcción de un conjunto representativo de las obras civiles desarrolladas en el país, con información histórica a partir de enero del 2021.

Con el fin de mejorar las mediciones del sector construcción, así como responder a las necesidades de los usuarios de la información y a recomendaciones internacionales, a partir de la publicación del 25 de febrero de 2022, correspondiente al periodo enero 2022, el Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV, se actualiza por el Índice de Costos de la Construcción de las Edificaciones - ICOCED. Este cambio permite contar con resultados precisos y completos de las edificaciones residenciales (desagregación equivalente al ICCV) y amplía el alcance temático a los destinos no residenciales en el país y a cuatro nuevos dominios geográficos. La última publicación del ICCV corresponde al periodo diciembre de 2021.

A partir de la publicación del boletín IEAC de abril – agosto 2021 con corte a septiembre 08 del 2021, se incorporaron las variaciones bienales para todas las operaciones estadísticas como un complemento para el análisis de las cifras, teniendo en cuenta que en el tercer trimestre del 2020 se inició y mantuvo el aislamiento preventivo obligatorio como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19, así como también el evento atípico del Paro Nacional presentado en el país durante el mes de mayo del 2021. Con la publicación del boletín IEAC correspondiente al enero – mayo 2022 con corte al 7 de junio de 2022 se cambian las variaciones bienales por variaciones trienales para todas las operaciones estadísticas.

Las estadísticas de empleo para la publicación del IEAC enero – mayo 2022 con corte a junio 7 de 2022, se presentan con el nuevo enfoque conceptual y metodológico de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). El rediseño de esta operación estadística obedece al interés del DANE por actualizar la encuesta al marco normativo de las estadísticas de trabajo de la

Organización Internacional del Trabajo (OIT), por responder a acuerdos institucionales y buenas prácticas para la medición de ingreso en Colombia, y por atender las recomendaciones y necesidades de política pública en lo referente a la visualización de grupos poblacionales priorizados (población campesina, en condición de discapacidad y LGBTI).

Con la publicación de cifras del corte primer trimestre del 2022, el CEED agregó a su cobertura geográfica 34 municipios, llegando de esta manera a 91 municipios agrupados en 23 áreas de influencia, a saber: AU Bogotá; AM Medellín y Oriente Antioqueño; Cundinamarca que incluye Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sopo y Zipaquirá; AU Cali, Yumbo, Jamundí y Palmira; AM Barranquilla; AM Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta; AM Pereira, Dosquebradas excluyendo La Virginia; AU Armenia; AU Cartagena, que incluye Turbaco; AU Ibagué; AM Cúcuta, Los Patios, El Zulia y Villa del Rosario, excluyendo San Cayetano y Puerto Santander; AU Manizales que incluye Villamaría; AU Villavicencio; AU Neiva; AU Pasto; AU Popayán; AU Santa Marta; AU Tunja; AU Valledupar; AU Montería; AU Sincelejo; AU Yopal; AU Florencia.

A partir de la publicación correspondiente al período enero – mayo 2022 con corte a junio 07 de 2022, se incluye en IEAC el Indicador de Mezcla Asfáltica (IMA), el cual permite contar con información sobre la producción y los despachos de mezcla asfáltica en el país, con el propósito de complementar o contrastar los análisis del subsector que se originan a partir de indicadores con los que ya cuenta el DANE como lo son el Indicador de Producción de Obras Civiles – IPOC, las estadísticas de Concreto Premezclado – EC y las estadísticas de Cemento Gris – ECG.

Previo a la publicación del 15 de septiembre de 2022, la cobertura geográfica de Licencias de Construcción ELIC incluía 302 municipios en los 32 departamentos de Colombia. Esta cobertura cuenta con información histórica mensual desde enero 2015. La ampliación de cobertura geográfica cuenta con 800 municipios adicionales a la cobertura de 302 municipios. En total la cobertura publicada desde el 15 de septiembre de 2022 tiene 1.102 municipios. Incluye todos los municipios del país según la División Político-Administrativa de Colombia – DIVIPOLA, que regía en el año 2019. No incluye las áreas no municipalizadas y, por el momento, el municipio de Barrancominas del departamento de Guainía, el Boletín Técnico Indicado cual se incluyó en la DIVIPOLA en mayo de 2020. La cobertura geográfica de los 1.102 municipios cuenta con datos históricos con periodicidad mensual y desde enero de 2019. A partir del 15 de septiembre de 2022 los productos de publicación hacen referencia a dicha cobertura, sin embargo, se seguirá publicando información histórica para la cobertura de 302, 88 y 77 municipios. En la publicación de resultados del 14 de octubre del 2022 la cobertura geográfica pasó a 1.103 municipios debido a la incorporación del municipio de Barrancominas, Guainía en la DIVIPOLA

en mayo de 2020. Esto implica que se cuenta con datos históricos con periodicidad mensual y desde enero de 2019 para 1.102 municipios y, desde enero 2021 para 1.103 municipios¹.

A.2 ANÁLISIS TÉCNICO:

Las labores para realizar corresponden a las necesidades más apremiantes de mejoramiento de la Sala Olimpia del Centro Cultural y de Convenciones Teatro los Fundadores. Estas intervenciones se orientan a garantizar condiciones óptimas de infraestructura que permitan su adecuada operación como escenario cultural, académico y de convenciones. Las actividades se enmarcan en el mejoramiento de los acabados físicos y la modernización de los sistemas técnicos, en consonancia con los lineamientos del Ministerio de Cultura y de la Secretaría de Cultura de Manizales para el mantenimiento y conservación de equipamientos culturales públicos. Las actividades contempladas en esta fase son:

- Impermeabilización de cubierta
- Reparación estructura liviana
- Pintura en Sala Olimpia

Las especificaciones técnicas de las actividades a realizar se adjuntan en el anexo 2

A.3 ANÁLISIS LEGAL:

Tal como lo evidencia la circular interna número 1 del 2 de enero del 2026 la cual indica que: *"En aplicación del artículo 1 del Acuerdo No 1208 del 24 de noviembre de 2025 del Consejo Directivo Por el cual se liquida el presupuesto de Rentas, Gastos, Inversión y Operación de la Vigencia Fiscal 2026 que fija el compute del presupuesto de rentas y recursos de capital de la Entidad para la vigencia fiscal del 02 de enero al 31 de diciembre del año 2026 en la suma de **CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$106.307.686.446)**, y conforme al sexto inciso del literal b del numeral 2 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", las siguientes son las cuantías de contratación para la vigencia 2026, tomando como referencia el salario mínimo legal mensual fijado por la Presidencia de la Republica en **UN MILLON SETECIENTOS***

¹ Boletín técnico. Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC) 7 de diciembre de 2023.
<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IIItrim2023.pdf>

CINCuenta MIL NOVECIEntOS CINCO PESOS MCTE(1.750.905) por medio del Decreto 2292 del 29 de diciembre de 2023.

De acuerdo con lo establecido en la ley 1150 de 2007, las entidades que tengan un presupuesto anual inferior a 120.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 280 salarios Mínimos legales mensuales.

- Menor cuantía (Hasta 280 salarios Mínimos legales mensuales): **\$ 490.235.400**
- Mínima Cuantía (Hasta 28 salarios Mínimos legales mensuales): **\$ 49.025.340**

En consecuencia, los procesos de contratación que excedan los **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$49.025.340)**, serán impulsados mediante la modalidad de selección abreviada de menor cuantía, y a su vez, los procesos de contratación que excedan los **CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$490.253.400)** serán impulsados mediante la modalidad de selección de Licitación Pública, sin perjuicio de las posibles excepciones que establezca el ordenamiento jurídico para tal efecto"

B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO.

Para observar el comportamiento del gasto histórico de la contratación a la que va dirigido el presente análisis del sector, se recurre a la herramienta consignada en la página web de Colombia compra eficiente en su apartado análisis de la demanda, el cual se encuentra en el siguiente enlace:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaWJkZWZhbWJtIjZiZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlTjI0NTetNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVIM2Q0YzFiZSI6ImMiOjR9>

B.1 CÓMO HA CONTRATADO NUESTRA ENTIDAD?

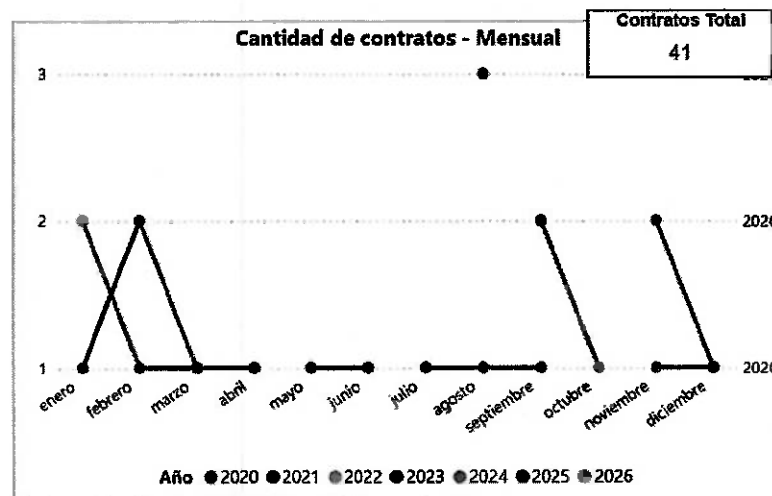
Dentro de los contratos ejecutados por InfiManizales en materia cultural, se destacan las intervenciones realizadas al CCCTF, las cuales incluyen la modernización del sistema de sonido por COP \$2.500 millones en 2024 y adecuaciones físicas por aproximadamente \$280 millones, demostrando el compromiso Institucional con el mantenimiento de los escenarios culturales de la ciudad.

Se utiliza la herramienta mencionada anteriormente, se revela la información sobre los contratos realizados por la entidad en las plataformas SECOP I y SECOP II durante el período comprendido entre 2020 y 2026.

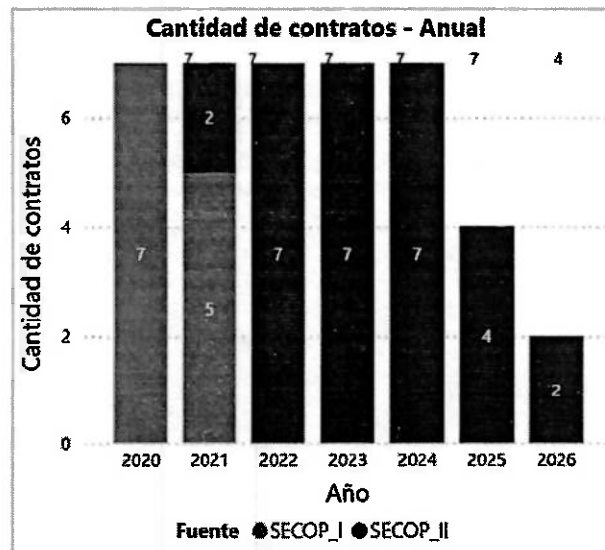
Es importante destacar que la consulta se centró en los códigos UNSPSC que los licitantes deben cumplir al participar en el proceso que forma parte del análisis actual del sector. En otras palabras:

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

La consulta arroja que la entidad tuvo en el periodo de análisis de tiempo entre 2020 y 2026 se encontraron 41 contratos por un valor de 1.456 millones de pesos aproximadamente, siendo los años 2020, 2022, 2023, 2024 y 2025 los años con la misma cantidad de contratos con los códigos anteriormente citados, como lo muestra las siguientes gráficas:

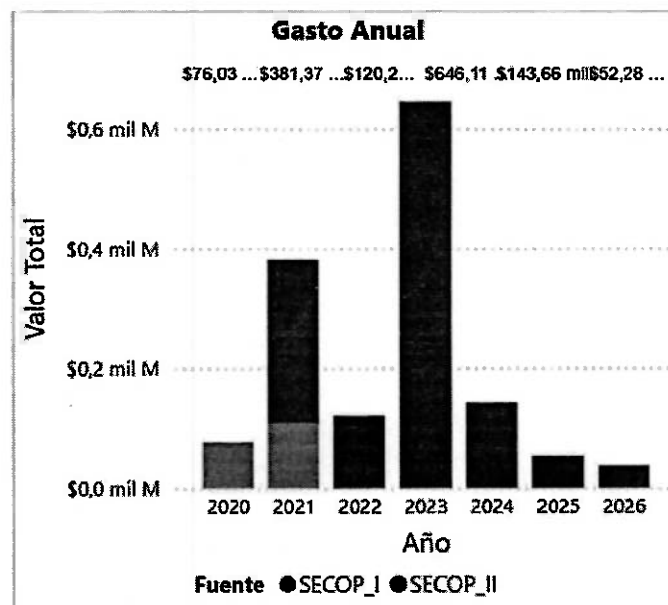


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente



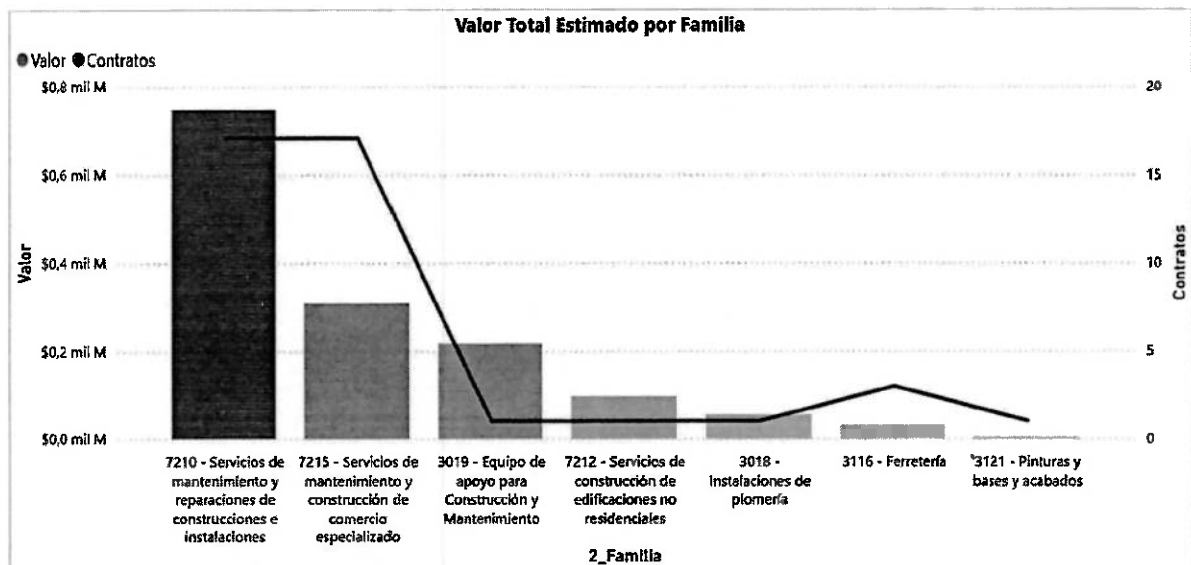
Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La grafica anterior muestra un comportamiento similar en la cantidad de contratos con los códigos consultados, sin embargo, en la siguiente grafica se evidencia que el año con mayor valor en su contratación fue el 2023 con \$646.110.722. Siendo la familia de mayor aparición de contratación el código referido a servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Dentro del gasto anual de los códigos consultados, se tiene como seguido respecto a la mayor inversión por año al 2021 con una inversión de \$272.476.008 reportado en el Secop II y \$108.894.473 reportado en el Secop I, teniendo un total de \$381.370.481. Lo anterior evidencia que, en el año 2023. El instituto inicia una mayor inversión en el mantenimiento de sus propiedades, el cual tuvo un cambio respecto a la inversión respecto al cambio de administración, donde se inició un nuevo enfoque en las inversiones respecto al plan de mantenimiento.

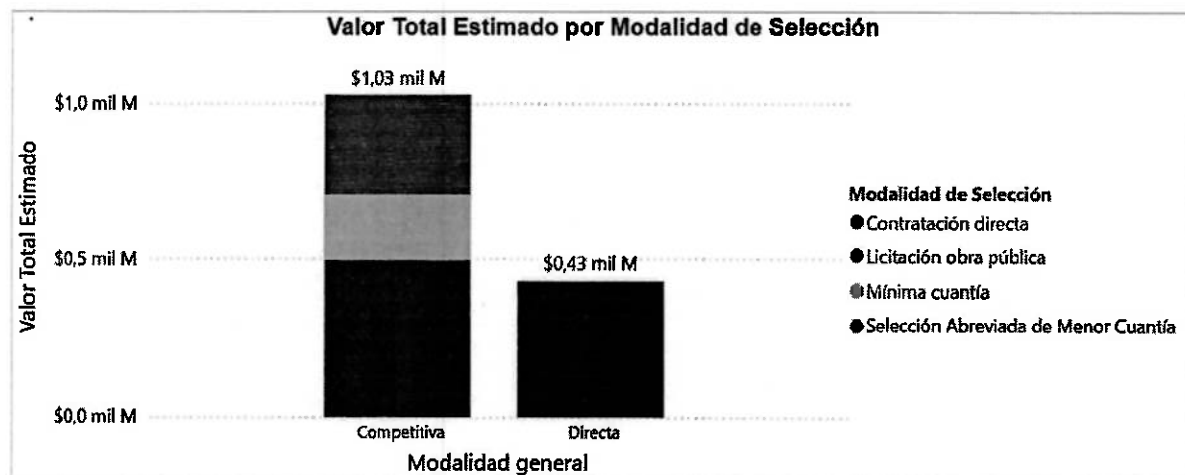


Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra el valor total estimado y el número de contratos por familia de bienes y servicios asociados al proceso adelantado por InfiManizales. Se observa que la mayor inversión se concentra en la familia 7210 – *Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones*, con un valor aproximado de \$746 millones, que representa más del 50 % del total analizado. Este grupo abarca actividades de mantenimiento y remodelación de plantas físicas e infraestructura existente.

En segundo lugar, se encuentra la familia 7215 – *Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado*, con un valor estimado cercano a los \$309 millones, seguida por 3019 – *Equipo de apoyo para construcción y mantenimiento* y 7212 – *Servicios de construcción de edificaciones no residenciales*, ambas con inversiones inferiores a \$220 millones.

Este comportamiento sugiere que InfiManizales ha priorizado la preservación y optimización de su infraestructura existente, destinando recursos considerables a actividades de mantenimiento correctivo y preventivo. Esto no solo garantiza la operatividad y seguridad de los inmuebles, sino que también contribuye a la rentabilidad y sostenibilidad de los activos en el mediano y largo plazo.



En relación con los valores estimados por modalidades de selección en el instituto, la gráfica evidencia que la mayor parte de los recursos se canaliza a través de modalidades competitivas, con un valor aproximado de \$1,03 mil millones, que incluyen procesos de licitación de obra pública, selección abreviada de menor cuantía y mínima cuantía. En contraste, la contratación directa representa cerca de \$0,43 mil millones, lo que muestra una menor participación frente a los procesos que promueven la pluralidad de oferentes.

Este comportamiento refleja una política institucional fuerte orientada a respetar mecanismos de selección abiertos y transparentes, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones contractuales aplicables. Asimismo, los montos involucrados se enmarcan en rangos que exigen procedimientos formales de planeación, lo que contribuye a fortalecer el control sobre la inversión pública y a garantizar la idoneidad de los contratistas seleccionados.

Tabla 1 – Contrataciones similares en la entidad

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
2023-09-130	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	INFIMANIZALES REQUIERE CONTRATAR LA ADECUACION DE ESPACIO PARA LA CONSERVACION DEL ARCHIVO HISTORICO DE INFIMANIZALES	\$ 10.279.884	21 días
2024-11-115	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	OBRAS DE MANTENIMIENTO A LA PINTURA INTERIOR DE LAS OFICINAS UBICADAS EN EL PISO 5 Y 6 EN EL EDIFICIO INFIMANIZALES PH PROPIEDAD DE INFIMANIZALES	\$ 20.001.018	27 días
2024-04-056	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	PRESTACION DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DEL AUDITORIO UBICADO EN EL PISO 5 DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CARRERA 21 NUMERO 29 29 PROPIEDAD DE INFIMANIZALES	\$ 31.988.235	36 días

B.1 CÓMO HAN CONTRATADO OTRAS ENTIDADES?

Con el propósito de identificar tendencias, patrones de comportamiento y buenas prácticas en los procesos de contratación llevados a cabo por las entidades públicas en Colombia, se realizó una consulta en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), la cual se encuentra disponible en el portal web oficial de Colombia Compra Eficiente.

Esta herramienta constituye un insumo técnico fundamental, dado que integra y sistematiza información histórica y actual de los procesos contractuales, permitiendo efectuar análisis

comparativos y prospectivos que fortalecen la planeación y gestión estratégica de la contratación pública.

El análisis desarrollado mediante el MAE permite identificar aspectos clave como:

- Modalidades de selección más utilizadas (licitación pública, selección abreviada, mínima cuantía, entre otras).
- Montos adjudicados y frecuencia de contratación por tipo de bien o servicio.
- Comportamiento temporal de las contrataciones frente a cambios normativos, económicos y de política pública.
- Participación de oferentes y niveles de competencia, evidenciando posibles oportunidades de mejora en los procesos de abastecimiento.

Para dar respuesta a la pregunta: ¿Cómo han contratado otras entidades estos bienes y servicios?, se definieron parámetros metodológicos claros que aseguran la pertinencia y validez de la información extraída:

- **Período de análisis:** Se consideró el intervalo comprendido entre los años 2010 y 2026, lo que permite realizar un estudio longitudinal que contempla diferentes fases del ciclo económico y transformaciones regulatorias en materia de contratación estatal. Este rango facilita observar la evolución de las prácticas de adquisición y su relación con factores contextuales, como reformas legales (por ejemplo, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios), variaciones presupuestales y políticas de transparencia implementadas durante el periodo.
- **Plataformas de información consultadas:** Se emplearon los repositorios oficiales SECOP I y SECOP II (Sistema Electrónico para la Contratación Pública), los cuales consolidan los datos de los procesos contractuales adelantados por las entidades del Estado. SECOP I recoge información histórica y procesos previos a la obligatoriedad del SECOP II, mientras que este último ofrece mayor trazabilidad, interoperabilidad con otras plataformas y datos en tiempo real, facilitando análisis más precisos sobre etapas como planeación, adjudicación y ejecución.
- **Clasificación UNSPSC utilizada:** Para garantizar la precisión en la extracción de datos, se seleccionaron los códigos de la United Nations Standard Products and Services Code (UNSPSC) correspondientes a los bienes y servicios objeto del estudio. Esta codificación internacional permite uniformar criterios de búsqueda, evitar ambigüedades y asegurar la comparabilidad de la información entre diferentes entidades y periodos. Los códigos

elegidos corresponden directamente a las categorías de interés del proyecto y permiten un desglose analítico por familia, clase y producto/servicio específico.

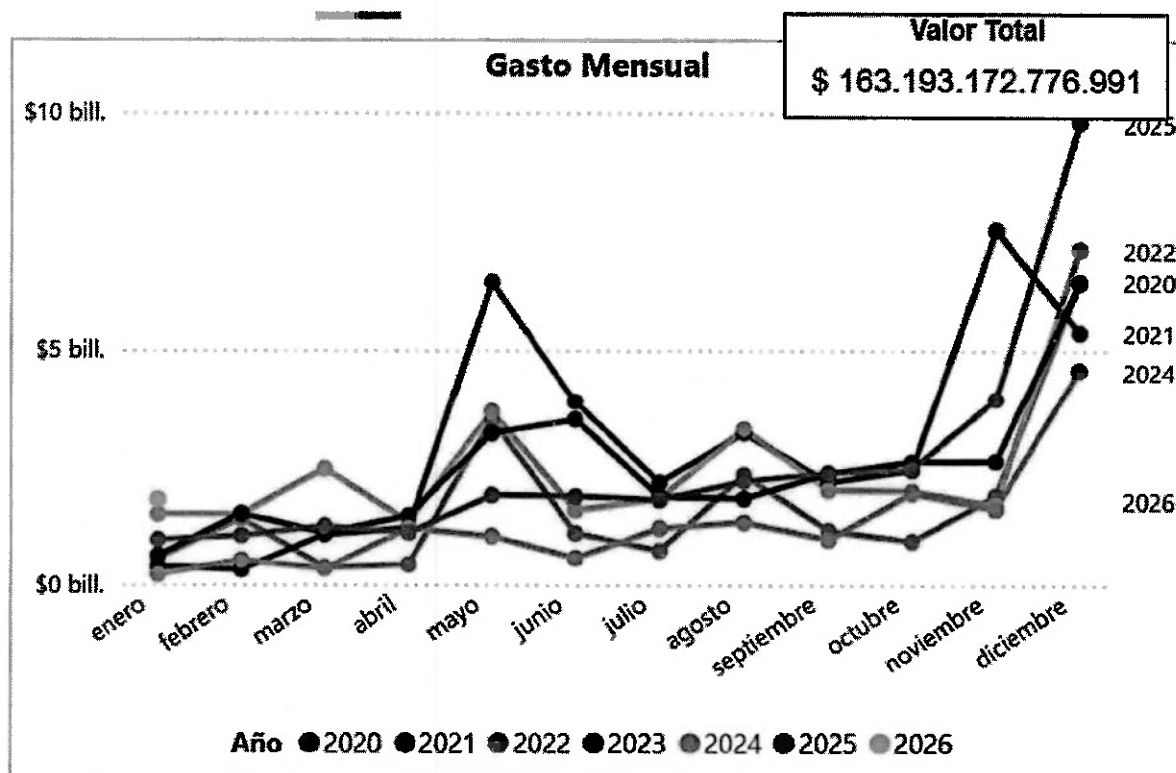
Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
31000000	31210000	31211700	Acabados en general
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

La información obtenida a partir de esta configuración permite conocer el volumen de contratación, modalidades utilizadas, valores adjudicados y comportamiento del mercado para cada tipo de bien o servicio. Este análisis constituye un insumo fundamental para el diseño de estrategias de abastecimiento, la estimación de presupuestos y la identificación de oportunidades de mejora en los procesos de contratación de la entidad arrojando los siguientes datos:

Se consultan los códigos que relacionan dicho estudio, evidenciando que La gráfica presenta la evolución del gasto mensual en procesos de contratación pública registrados en la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, durante el periodo comprendido entre los años 2020 y 2026. El valor total acumulado en este periodo asciende a \$163,19 billones, evidenciando un volumen significativo de recursos gestionados por las entidades estatales.

Al analizar las tendencias mensuales, se identifica un comportamiento estacional recurrente caracterizado por incrementos importantes en los meses de mayo y diciembre. El pico de mayo se observa principalmente en el año 2020, con un valor cercano a \$6,5 billones, mientras que el mayor incremento de diciembre corresponde al año 2022, alcanzando aproximadamente \$8 billones. Este patrón sugiere que las entidades concentran gran parte de sus compromisos presupuestales a mediados y al cierre del año fiscal, lo cual podría relacionarse con las dinámicas de planeación y ejecución del gasto público.

En cuanto al comportamiento interanual, el año 2020 destaca por presentar los picos más altos y mayor volatilidad, posiblemente asociados a medidas extraordinarias de contratación en el contexto de la emergencia sanitaria por COVID-19. El año 2022, aunque más estable durante el primer semestre, registra el gasto mensual más elevado del periodo en diciembre. En contraste, los años 2023 y 2024 muestran curvas más homogéneas, con montos intermedios y menor variabilidad, manteniendo la tendencia de repunte en el último trimestre. El año 2026, por su parte, exhibe valores inferiores respecto a los demás, lo cual se explica por la información parcial disponible al momento del análisis.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

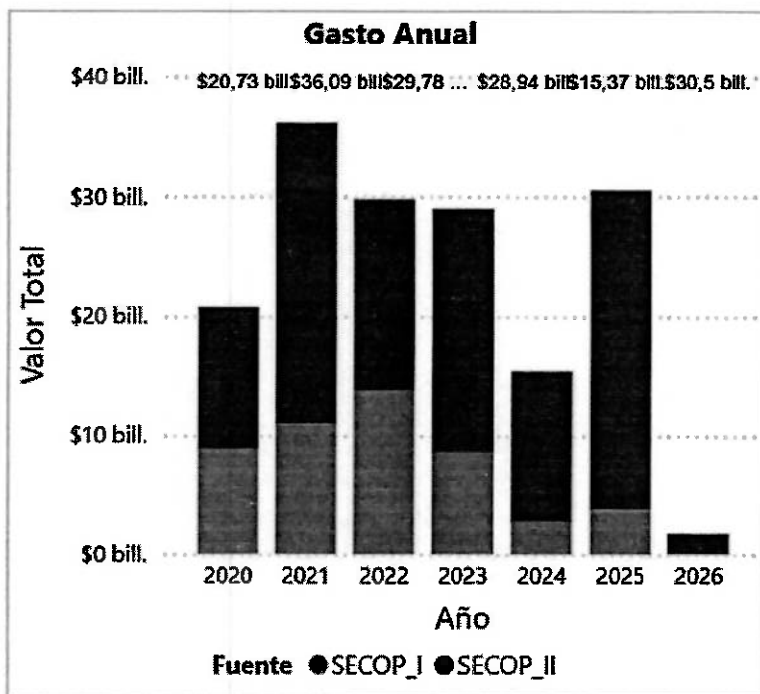
El siguiente gráfico muestra la evolución del gasto anual en contratación pública en Colombia teniendo como base los códigos consultados, dicha grafica se discrimina por las plataformas SECOP I y SECOP II, y un periodo entre 2020-2026. En este lapso, el valor total anual alcanza cifras que oscilan entre \$8,69 billones y \$36,09 billones, evidenciando fluctuaciones significativas en la ejecución presupuestal a lo largo de los años.

El año 2021 se destaca como el de mayor gasto total, con \$36,09 billones, impulsado principalmente por los procesos registrados en SECOP II, que representan más de la mitad del total. Este incremento podría estar asociado a la consolidación de esta plataforma como mecanismo principal de contratación y a los procesos de reactivación económica posteriores a la pandemia. En contraste, el año 2025 presenta el gasto más bajo del periodo, con \$1.68 billones, explicado por la parcialidad de la información disponible para este año.

En términos comparativos, se observa que los años 2022 y 2023 mantienen niveles similares, con valores cercanos a \$30 billones, mientras que 2020 muestra un nivel intermedio de \$20.73 billones. El 2024 evidencia una reducción notable, con un gasto de \$15,37 billones, marcando una tendencia decreciente respecto a los años anteriores.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP II concentra la mayor proporción del gasto total en todos los años analizados, lo que indica su papel central en la gestión contractual del Estado colombiano. Por su parte, SECOP I presenta una participación más estable, pero con menor incidencia en el total anual.

Este comportamiento sugiere una migración progresiva hacia SECOP II como plataforma principal de contratación pública y refleja cambios en la planeación y ejecución del gasto, posiblemente influenciados por políticas de modernización administrativa y optimización de procesos contractuales.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

En cuanto se refiere a la cantidad de contratos se observa que la evolución de la cantidad de contratos registrados anualmente en las plataformas SECOP I y SECOP II durante el periodo 2020-2026. El total anual oscila entre 11,15 mil contratos y 48 mil contratos, evidenciando un comportamiento variable con una tendencia decreciente en los últimos años, dichos datos se relacionan únicamente a los códigos consultados.

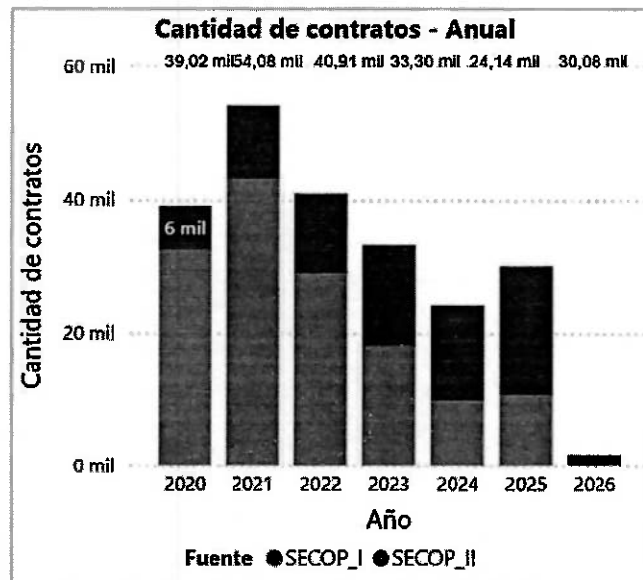
El año 2021 se posiciona como el de mayor volumen de contratos, alcanzando 48 mil, impulsado principalmente por SECOP I con 38 mil contratos y complementado por SECOP II

con 10 mil contratos. Este incremento podría estar asociado a procesos masivos de contratación pública en el contexto de reactivación económica post-pandemia y al mayor uso de las plataformas digitales en ese periodo.

En contraste, el año 2025 registra la menor cantidad de contratos del periodo analizado, con apenas 11,15 mil, lo que se explica en parte por la información parcial disponible al momento del análisis. De igual manera, se observa una disminución progresiva en 2023 y 2024, con 30,42 mil y 21,47 mil contratos respectivamente.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP I concentra la mayor cantidad de contratos en todos los años evaluados, destacando su papel predominante frente a SECOP II, aunque esta última muestra un crecimiento relativo en su participación en los años 2023 y 2024.

El comportamiento evidencia un pico de actividad en 2021, seguido por una tendencia descendente sostenida que podría relacionarse con ajustes en las políticas de contratación, procesos de centralización o consolidación de proyectos, así como una posible transición gradual hacia la plataforma SECOP II.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra la distribución del valor total estimado de la contratación pública según la modalidad general utilizada (Competitiva, Directa y Especial) en relación a los códigos que se filtraron para conseguir la información. En total, se evidencian tres grandes bloques que agrupan diversas modalidades específicas de selección, cada una con un peso distinto en el monto total contratado.

- **Modalidad Competitiva:**

Representa el mayor valor estimado, con \$106.34 billones.

Dentro de esta categoría predominan las licitaciones públicas y de obra pública, que concentran la mayor parte del presupuesto. También se incluyen modalidades como concurso de méritos y selección abreviada de menor cuantía, aunque con menor participación relativa. Este comportamiento indica que la mayor proporción de los recursos públicos se asigna mediante procesos abiertos y con competencia entre oferentes, promoviendo transparencia y pluralidad en la contratación.

- **Modalidad Directa:**

Aporta un total de \$35.59 billones, ubicándose como la segunda en importancia.

Corresponde principalmente a la contratación directa, utilizada en casos excepcionales previstos por la normativa, como situaciones de urgencia o convenios interadministrativos. Aunque su valor es considerable, es significativamente inferior al observado en los procesos competitivos.

- **Modalidad Especial:**

Registra un valor de \$21.27 billones, el menor entre las tres modalidades generales.

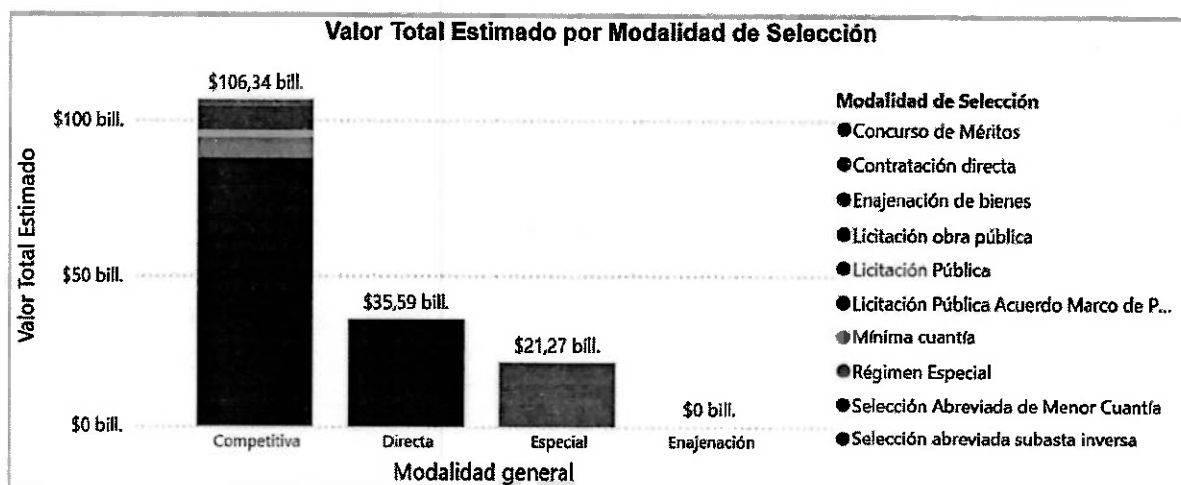
Corresponde al régimen especial, aplicable a entidades o actividades con normatividad contractual específica (como empresas sociales del Estado o universidades públicas).

Su participación, aunque baja en términos comparativos, sigue siendo relevante dentro del contexto general de la contratación pública.

El 98% del valor total contratado se concentra en las modalidades competitiva y directa, reflejando la preferencia por procesos abiertos, aunque con un uso significativo de la Contratación directa.

La modalidad competitiva es la principal herramienta para la adjudicación de recursos públicos, lo que refuerza el compromiso con mecanismos transparentes y participativos.

La participación de la modalidad especial es menor, pero evidencia la importancia de ciertos sectores que operan bajo regímenes particulares.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Tabla 2 – Referentes Contrataciones similares

No PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
03-2026	IED. ANIBAL FERNANDEZ DE SOTO - PRADO PINZON	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LA PLANTA FÍSICA DE LAS SEDES A, B Y SEDE ADMINISTRATIVA, ADECUACIONES ELÉCTRICAS , HIDROSANITARIAS, IMPERMEABILIZACIONES, PINTURA Y EN GENERAL EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y LOCATIVO CON TERMINADOS A TODO COSTO, INCLUIDO MANO DE OBRA	\$ 49.000.000	8 Meses
CRD-SASI-001-2025	INSTITUTO DE CULTURA RECREACIÓN Y DEPORTE DE PITALITO	ADQUISICIÓN DE ELEMENTOS DE AUDIO Y SONIDO PARA LA DOTACIÓN DE LA CONCHA ACÚSTICA JOSÉ IGNACIO OLAVE EN EL	\$ 82.761.260	60 Días

		MUNICIPIO DE PITALITO HUILA CON RECURSOS DE LA CONTRIBUCIÓN PARAFISCAL DE LOS ESPECTACULOS PUBLICOS (LEP)		
CMINC 006 DE 2025 REGIONAL ORINOQUIA	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	IMPERMEABILIZACION Y MANTENIMIENTO DE MUROS EXTERNOS E INTERNOS DE ALGUNAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DIRECCION REGIONAL ORINOQUIA DE LA SNR	\$ 60.872.378	90 Días
CD-026-2026	FONDO DE FOMENTO AGROPECUARIO Y MICROEMPRESARIAL DE AGUAZUL	EJECUTAR LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DEL FFAMA, COMPRENDIENDO ACTIVIDADES DE DESMONTE, INSTALACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN, PINTURA Y RESANE, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y NORMAS DE SEGURIDAD APLICABLES.	\$ 22.992.585	90 Días
RECO-CJFK- 28-2025	COLEGIO JOHN F KENNEDY IED	CONTRATAR A TODO COSTO, POR DEMANDA, PRECIO UNITARIO Y MONTO AGOTABLE SUMINISTRO E INSTALACION DE SISTEMA SENSORES ANTIVANDALICOS PARA LAVAMANOS; E IMPERMEABILIZACION DE TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE CON ASIGNACIÓN ADICIONAL	\$ 20.000.000	30 Días

		RECURSOS SGP PARA FORMACION INTEGRAL CONFORME A LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL M.E.N A TRAVÉS DE LA CIRCULAR NO. 016 DE 2025.		
--	--	--	--	--

C. ESTUDIO DE LA OFERTA

Con el objetivo de definir las opciones de contratación para las categorías especificadas en el actual proceso de contratación, elaboraremos una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes.

Al examinar las empresas y los profesionales del sector en nuestro país, se puede notar el notable crecimiento que la industria de la construcción ha experimentado en la economía, impulsado por las garantías y facilidades brindadas por el Estado. Este contexto nos asegura la presencia de empresas y profesionales con solidez financiera, lo cual, junto con los requisitos de los procesos de selección, garantiza el éxito del proyecto.

Para ejecutar este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en el sitio web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Además, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:

Año: 2020 a 2026.

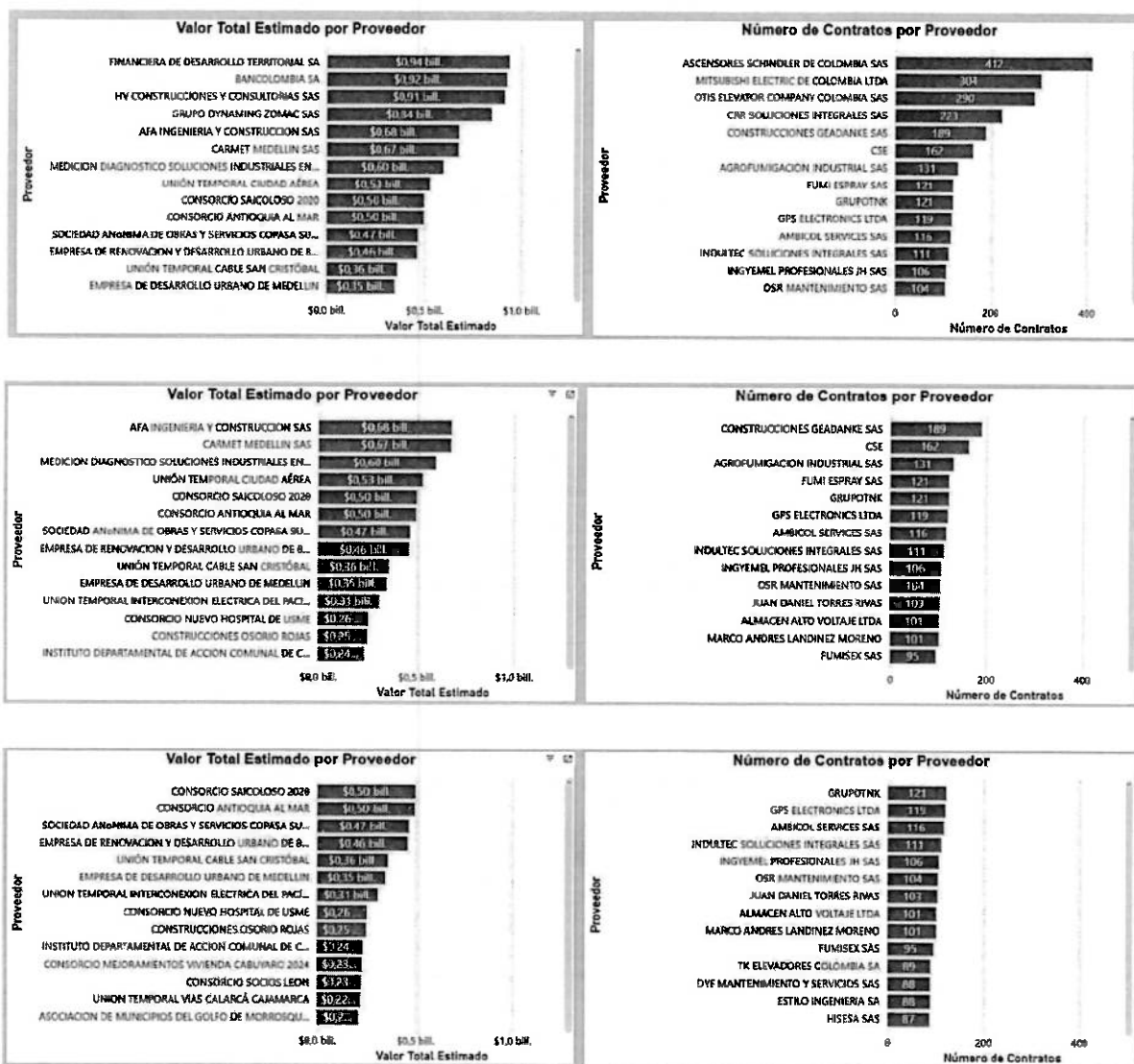
Plataformas: Secop I y Secop II

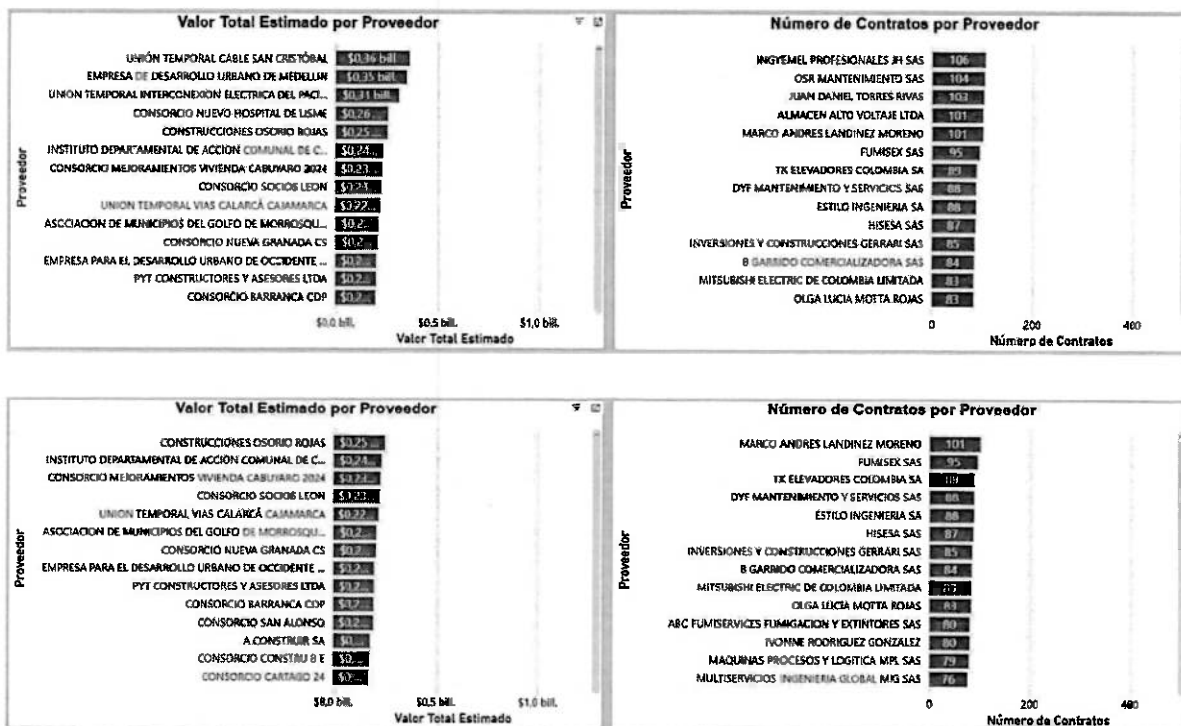
CODIGOS FAMILIA CIU: 31210000, 72100000, 72120000.

Arrojando el siguiente listado de proveedores:

Con el objetivo de determinar las opciones del contrato para las categorías definidas en el proceso de contratación actual, se analiza una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes. Al evaluar las empresas y profesionales de este sector en nuestro país, se observa el significativo crecimiento que la industria de la construcción ha tenido en la economía, gracias a las garantías y facilidades proporcionadas por el Estado. Este contexto nos asegura la existencia de empresas y profesionales con solidez financiera, lo cual, junto con los requisitos de los procesos de selección, garantiza el éxito del proyecto. Para llevar a

cabo este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en la página web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Asimismo, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:





D. ESTUDIO DE MERCADO

Como parte del proceso de estructuración técnica y financiera del proyecto denominado "Mejoras locativas de la sala Olímpica del Centro Cultural y de Convenciones Teatro Fundadores propiedad de InfManizales recursos provenientes de la ley de espectáculos públicos 1493 de 2011 conforme a la resolución 1434 de 2025 de la alcaldía de Manizales, fase 1" se llevó a cabo la construcción detallada del presupuesto oficial, el cual se fundamentó en criterios técnicos, normatividad vigente y alineación con los precios de referencia del mercado local. Este proyecto responde a los lineamientos del Ministerio de Cultura y la Secretaría de Cultura de Manizales en materia de conservación, mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura de equipamientos culturales públicos.

Para la formulación del presupuesto, se utilizó como fuente primaria la base de datos oficial de la Base de Crystal del Municipio de Manizales, herramienta institucional que proporciona un marco referencial confiable y actualizado sobre los precios unitarios, rendimientos, insumos, mano de obra y equipos utilizados. Esta base de datos garantiza la coherencia entre los costos estimados y las condiciones reales del contexto territorial, lo cual permite una planeación presupuestal responsable y transparente.

De esta manera, la estructuración del presupuesto responde no solo a los principios de eficiencia y racionalidad del gasto público, sino también a los estándares técnicos requeridos para garantizar la calidad, seguridad y funcionalidad de las intervenciones proyectadas.

"MEJORAS LOCATIVAS DE LA SALA OLIMPIA DEL CENTRO CULTURAL Y DE CONVENCIONES TEATRO FUNDADORES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES RECURSOS PROVENIENTES DE LA LEY DE ESPECTACULOS PUBLICOS 1493 DE 2011 CONFORME A LA RESOLUCIÓN 1434 DE 2025 DE LA ALCALDÍA DE MANIZALES, FASE 1"					
ITEM	DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
010.007	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION IMPERMEABILIZACION FIBER GLASS P-3 CON REFUERZO EN POLIESTER NEGRO. (REMATES, EMULSIÓN ASFALTICA)	196,27	M2	\$75.461	\$14.810.730
032.126	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION DE SELLADOR ELESTICO PARA JUNTAS NEGRO.	644,9	ML	\$11.111	\$7.165.484
019.025	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO Y VINILO 3 MANOS SOBRE MURO INTERIOR ALTURA > 3 M. (INCLUYE, ESTUCO, 1 MANO DE PINTURA TIPO 2, Y DOS MANOS DE PINTURA TIPO 1). COLOR SEGÚN DISEÑO POR M2	340,52	M2	\$27.017	\$9.199.829
006.019	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN A TODO COSTO DE MURO EN SUPERBOARD 8 MM PINTADO Y TERMINADO (DOS CARAS). INCLUYE PERFILERÍA Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA INSTALACIÓN	10	M2	\$148.977	\$1.489.770
022.001	ASEO GENERAL	300	M2	\$4.643	\$1.392.900
030.002	JORNAL AYUDANTE	5	DIA	\$106.739	\$533.695
Valor Costos Directos					\$34.592.408
Administración=				26%	\$8.994.026
Utilidad=				6%	\$2.075.544
Valor Total					\$45.661.979

se establece el valor oficial de presupuesto para la presente contratación en la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL (\$45.661.979) AU incluido.**

Manizales, 15 de abril de 2026


JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

Elaboró: David Leonardo Marín Rivera- Ing civil contratista

Revisó: Patricia Cubillos López- Asesora de Proyectos