ORIENTACIONES GENERALES:

- El análisis del sector y estudio de mercado se deberán elaborar en el presente formato, sin perjuicio de la articulación que debe existir entre todos los documentos de los procesos de contratación.
- En la elaboración del análisis del sector y estudio de mercado se deberán emplear y citar fuentes oficiales.
- En la elaboración del análisis del sector y estudio de mercado las áreas deben aplicar lo indicado en el Decreto 1082 de 2015, en especial lo establecido en los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.1.6.2[1].
- Revisar y aplicar la "GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR – GEES" Versión 02 del 24 de junio de 2022 elaborada por la Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, o la que la modifique o sustituya.

1. ANTECEDENTES.

Se remite a los antecedentes incluidos en el estudio previo.

La necesidad de contratación se encuentra registrada en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026.

2. OBJETO

ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA.

[1] "**ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1.** Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal 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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.
ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes (…)"

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

3.1. ASPECTO ECONÓMICO:

El presente proceso de contratación se enmarca en el sector de la construcción, específicamente en el segmento relacionado con la adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones e infraestructura social, actividades que comprenden la intervención de construcciones existentes con el propósito de conservarlas, recuperar sus condiciones funcionales y prolongar su vida útil.

Desde el punto de vista económico, el sector de la construcción integra una amplia cadena productiva en la que participan constructores, contratistas de obra, profesionales independientes, proveedores y distribuidores de materiales, fabricantes, transportadores, operadores de maquinaria y equipos, así como personal técnico y mano de obra calificada y no calificada. Esta diversidad de agentes permite atender proyectos de diferentes características, cuantías y niveles de complejidad.

Para la ejecución de las actividades previstas se requiere principalmente la disponibilidad de materiales de construcción y acabados, concretos y morteros, agregados, elementos para cubierta, pinturas, esmaltes y productos de protección, elementos metálicos, materiales para reparación de pisos, enchapes y cielos rasos, así como equipos, herramientas, transporte y mano de obra requerida para trabajos de adecuación y mantenimiento. Las especificaciones técnicas del proceso contemplan, entre otras, actividades preliminares, excavaciones, demoliciones localizadas, obras en concreto, pañetes y trabajos asociados al mantenimiento de la infraestructura existente.

La naturaleza y magnitud de las actividades permiten establecer que los bienes y servicios requeridos corresponden a productos y servicios de utilización habitual en el sector de la construcción, cuya oferta puede encontrarse tanto en el mercado regional como nacional. En consecuencia, no se advierten, desde la perspectiva del objeto contractual, condiciones de especialización que impliquen una oferta limitada a un número reducido de agentes del mercado.

En el municipio de Pamplonita y, especialmente, en el mercado regional de Norte de Santander existe participación de contratistas, profesionales, establecimientos comerciales y proveedores vinculados al sector de la construcción. Adicionalmente, la cercanía con centros de comercialización y

distribución de materiales permite contar con alternativas de abastecimiento para los insumos necesarios durante la ejecución de la obra.

El comportamiento económico de este mercado se encuentra sujeto a variables que pueden incidir en los costos de ejecución, tales como la inflación, variaciones en los precios de materiales e insumos, costos de transporte y combustibles, disponibilidad de mano de obra, condiciones de oferta y demanda y comportamiento general del sector de la construcción. Por esta razón, dichas variables deben ser consideradas durante la estructuración económica del proceso y por los proponentes al momento de formular sus ofertas.

Para determinar el presupuesto oficial, la Entidad cuenta con el correspondiente presupuesto de obra y Análisis de Precios Unitarios (APU), en los cuales se identifican los componentes requeridos para cada actividad, incluyendo materiales, equipos, herramientas y mano de obra. Los APU elaborados para la intervención permiten establecer los costos directos asociados a las actividades previstas.

El presupuesto oficial asciende a SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS ($79.957.708,58) M/CTE, con un plazo previsto de ejecución de sesenta (60) días calendario, condiciones que permiten caracterizar la intervención como una obra de alcance localizado y de limitada duración, dentro del mercado de adecuación y mantenimiento de edificaciones.

La disponibilidad de materiales, mano de obra, equipos y servicios requeridos, sumada a la existencia de agentes económicos que desarrollan actividades relacionadas con construcción, mantenimiento y adecuación de edificaciones, permite establecer preliminarmente que existe oferta suficiente para atender la necesidad contractual y generar condiciones de concurrencia y competencia dentro del proceso de selección.

3.1.1. Clasificador de bienes y servicios y sector de la economía

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, para el proceso de contratación se identifican los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Descripción
72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72141100	Servicios de construcción y revestimiento y pavimentación de infraestructura

3.1.2. Variación Trimestral del Producto Interno Bruto (PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) constituye uno de los principales indicadores para evaluar el comportamiento de la actividad económica del país y permite identificar la dinámica de los diferentes sectores productivos. Para el presente análisis resulta especialmente relevante el comportamiento del sector de la construcción, por cuanto las variaciones de esta actividad pueden incidir en la disponibilidad de mano de obra, materiales, equipos, servicios especializados y, en general, en las condiciones económicas bajo las cuales se desarrollan los contratos de obra.

De acuerdo con la información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) incorporada en el análisis del sector, durante el primer trimestre de 2026 la economía colombiana registró un crecimiento anual del 2,2 %, frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, el sector de la construcción presentó una variación anual de -5,4 %, comportamiento asociado principalmente a la disminución de la actividad edificadora.

Si bien este comportamiento evidencia una contracción del sector durante el periodo analizado, no implica necesariamente una reducción de la capacidad del mercado para atender obras de adecuación, mantenimiento y reparación de edificaciones. Este segmento se caracteriza por requerir materiales, mano de obra, herramientas y equipos de uso habitual, cuya disponibilidad no depende exclusivamente de la dinámica de proyectos de construcción nueva.

Para el presente proceso, la intervención corresponde a una obra de adecuación y mantenimiento de infraestructura existente, con actividades de alcance localizado y baja complejidad relativa, tales como demoliciones puntuales, obras en concreto, reparación de acabados, mantenimiento de cubierta, pintura, adecuaciones y demás trabajos complementarios. En consecuencia, las condiciones observadas en el sector de la construcción no representan, por sí

mismas, una limitación para la existencia de potenciales oferentes ni para el abastecimiento de los bienes y servicios necesarios.

En el mercado regional existe participación de contratistas, profesionales, proveedores de materiales y mano de obra vinculados a actividades de construcción, reparación y mantenimiento de edificaciones, circunstancia que permite prever condiciones de oferta suficientes para la ejecución contractual. En el análisis precedente también se identificó la existencia de oferta de contratistas, proveedores, mano de obra y servicios especializados, aun frente a la contracción observada en el sector.

Desde la perspectiva de la estructuración económica, las variaciones del PIB y del sector construcción constituyen elementos de contexto que permiten conocer el entorno en el cual se adelantará la contratación; sin embargo, la determinación del presupuesto oficial debe sustentarse principalmente en las cantidades de obra, Análisis de Precios Unitarios (APU), precios de los materiales, costos de mano de obra, equipos, transporte y demás componentes directamente relacionados con las actividades a ejecutar.

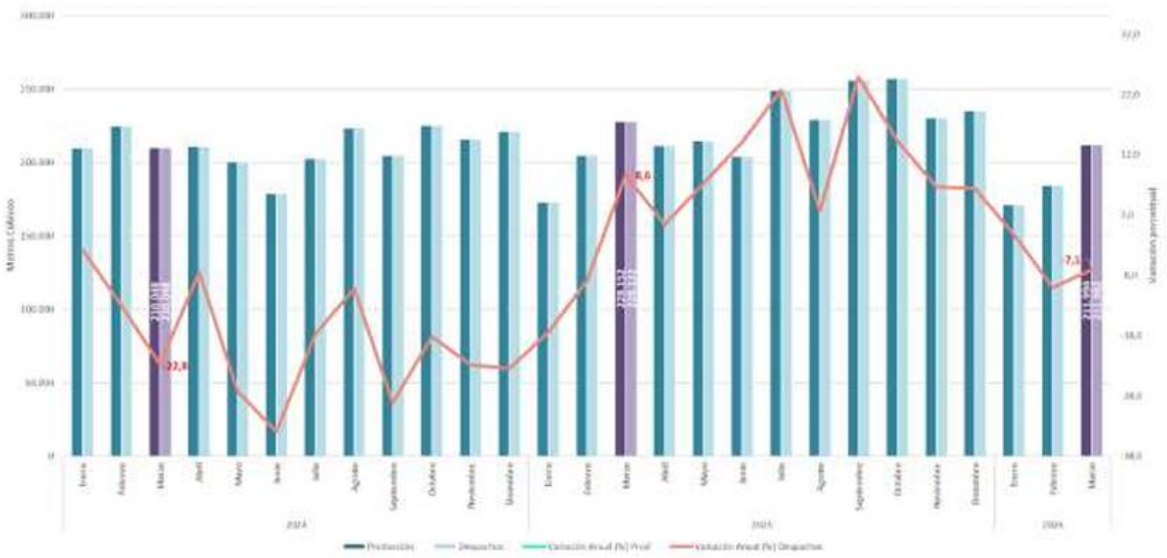
En consecuencia, el comportamiento del PIB durante el primer trimestre de 2026 permite advertir un escenario de crecimiento moderado de la economía nacional acompañado de una contracción del sector construcción. No obstante, dadas las características, cuantía y plazo de la intervención, se considera que existen condiciones de mercado que permiten adelantar el proceso de selección y obtener participación de agentes con capacidad técnica, operativa y económica para ejecutar las actividades requeridas.

Variación y contribución anual de la producción de obras civiles a precios constantes según tipo de producto (15 subclases) 2026 p - 2025 (I trimestre)

	Variación anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total IPOC	0,6 3,8	
Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y ferrocarriles	13,3 -4,9	6,0 -2,4
Otras obras de ingeniería civil	69,1 4,2	4,1 0,2
Obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables)	61,0 -47,2	1,9 -2,9
Túneles	135,4 170,2	1,0 0,5
Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento	66,0 -48,9	0,7 -1,1
Tuberías de larga distancia	37,7 47,9	0,7 0,6
Pistas de aterrizaje	63,7 207,8	0,2 0,2
Sistemas de riego y obras hidráulicas de control de inundaciones	4,6 -40,9	0,0 -0,3
Alcantarillado y plantas de tratamiento de agua y gasoductos locales	-3,9 3,1	-0,1 0,1
Cables locales y obras conexas	-17,7 -36,8	-0,3 -1,1
Puentes y carreteras elevadas	-35,7 5,3	-1,4 0,2
Centrales eléctricas	-14,8 73,8	-1,7 4,9
Puertos, vías navegables e instalaciones conexas	-76,8 87,3	-1,9 1,2
Acueductos y otros conductos de suministro de agua, represas, excepto gasoductos	-44,2 1,6	-3,7 0,1
Construcciones en minas	-48,1 49,0	-4,9 3,5

I-2026
I-2025

Producción y despachos de mezcla asfáltica (metros cúbicos) Total nacional Enero 2024 – marzo 2026p



El decrecimiento de 7,1% de los despachos de mezcla asfáltica es explicado principalmente por los departamentos de Cundinamarca con -48,8% y Antioquia con -35,2%, los cuales aportaron en conjunto 14,0 puntos porcentuales a la variación total del indicador de -7,1%.

Variación y contribución anual de los despachos de mezcla asfáltica, según departamento de destino. 2025 – 2026p (marzo)

	Variación anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total Nacional	**-7,1**	
	8,6	
Valle del cauca	52,8	6,7
	52,7	4,8
Boyacá	-74,9	-4,1
	426,2	4,8
Tolima	-0,5	0,0
	-48,4	-2,0
Santander	260,4	2,0
	-49,8	-0,8
Risaralda	82,6	1,1
	39,7	0,4
Bogotá, D.C.	-8,4	-1,4
	-10,4	-2,1
Cundinamarca	-48,8	-8,2
	71,9	7,6
Antioquia	-35,2	-5,8
	49,2	5,9
Resto[1]	9,1	2,6
	-24,7	-10,0

2026 (mar)
2025 (mar)

3.1.3. Información de Índices de Precios al Consumidor mensual (IPC).

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado y publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), constituye uno de

los principales indicadores para medir la variación promedio de los precios de los bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos. Su comportamiento permite identificar tendencias inflacionarias que pueden incidir en los costos asociados a la ejecución de contratos de obra pública, especialmente en los componentes de mano de obra, transporte, combustibles, servicios y algunos materiales de construcción.

Para la estructuración del presente proceso de contratación, la Entidad tuvo en consideración el comportamiento reciente del IPC como uno de los elementos de referencia para evaluar las condiciones económicas del mercado. No obstante, el presupuesto oficial se determinó principalmente mediante la elaboración de los Análisis de Precios Unitarios (APU), la consulta de precios de mercado y las cotizaciones obtenidas para los principales insumos requeridos en la ejecución de la obra, lo que permite reflejar de manera más precisa las condiciones económicas vigentes del sector de la construcción.

Teniendo en cuenta que el contrato será ejecutado bajo la modalidad de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste y con un plazo de ejecución de sesenta (60) días, la Entidad considera que las variaciones normales del IPC durante dicho período son previsibles y deberán ser asumidas por el contratista dentro de la estructura económica de su oferta, conforme a la distribución de riesgos establecida en los documentos del proceso.

En consecuencia, el comportamiento del IPC no afecta la viabilidad económica del proyecto ni justifica la inclusión de mecanismos de reajuste de precios, atendiendo la corta duración del contrato y las condiciones actuales del mercado.

MES 2026	IPC MENSUAL %	IPC ANUAL %
ENERO	1.18	5.35
FEBRERO	1.08	5.29
MARZO	0.78	5.56
ABRIL	0.78	5.68
MAYO	0.78	5.84

La información evidencia que durante los primeros meses de 2026 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mantuvo una tendencia de crecimiento moderado, con una inflación anual que osciló entre el 5,29% y el 5,84%. Este comportamiento refleja un incremento gradual en los precios de bienes y servicios de la economía, situación que puede incidir en los costos de los

insumos, la mano de obra, el transporte y otros componentes asociados al sector de la construcción.

No obstante, la Entidad estructuró el presupuesto oficial con base en análisis de precios unitarios, cotizaciones de mercado y las condiciones económicas vigentes al momento de la elaboración de los estudios previos. Adicionalmente, considerando que el contrato tendrá un plazo de ejecución de dos (2) meses y será ejecutado bajo la modalidad de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste, se concluye que las variaciones normales del IPC constituyen un riesgo previsible que deberá ser asumido por el contratista conforme a la distribución de riesgos establecida en los documentos del proceso.

3.1.4 Evolución por subsector:

El subsector asociado a la adecuación, mantenimiento y mejoramiento de edificaciones e infraestructura social comprende actividades orientadas a conservar, recuperar y optimizar las condiciones físicas, funcionales y de seguridad de inmuebles destinados a la prestación de servicios a la comunidad.

En el ámbito territorial, este tipo de intervenciones constituye una alternativa para preservar la infraestructura pública existente y prolongar su vida útil, mediante la ejecución de obras de mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones, adecuaciones y mejoramientos que permitan atender el deterioro ocasionado por el uso continuo de las edificaciones, el paso del tiempo y las condiciones ambientales.

Para el presente proceso, la intervención se concentra en el Hogar Vida Adulto Mayor del municipio de Pamplonita, cuya infraestructura presenta necesidades de mantenimiento y adecuación en diferentes componentes de la edificación. Entre las condiciones identificadas se encuentran afectaciones en la cubierta por goteras y filtraciones, deterioro de pisos y enchapes de baños, mesones de cocina, muros y acabados interiores, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación.

En este sentido, la evolución del subsector no se limita a la construcción de nueva infraestructura, sino que comprende cada vez con mayor relevancia la conservación, adecuación y recuperación de edificaciones existentes, especialmente aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales y a la atención de población vulnerable. Para el Municipio, este tipo de inversiones

permite optimizar la infraestructura disponible y garantizar que los espacios mantengan condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

La intervención proyectada se encuentra, además, articulada con el sector de Inclusión Social y Reconciliación, dentro del programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar y con el producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados, lo cual evidencia que la obra constituye una inversión en infraestructura social directamente relacionada con la atención de la población adulta mayor.

Por lo anterior, las actividades previstas en el proyecto "ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA" responden a la dinámica del subsector de mantenimiento y mejoramiento de edificaciones, mediante intervenciones dirigidas a conservar la infraestructura existente, corregir las condiciones de deterioro identificadas y mejorar los espacios destinados a la atención y bienestar de los adultos mayores del municipio.

3.1.5 Perspectivas de crecimiento económico:

Las perspectivas económicas del sector de la construcción están determinadas por el comportamiento general de la economía, la inversión pública y privada, la dinámica de los costos de materiales e insumos, las tasas de interés, la disponibilidad de mano de obra y la ejecución de proyectos de infraestructura y edificaciones.

Para el presente proceso, resulta relevante el segmento correspondiente a la adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones existentes, cuya dinámica no depende exclusivamente de la construcción de nuevas edificaciones, sino también de la necesidad permanente de conservar, recuperar y optimizar la infraestructura disponible.

En el ámbito de la inversión pública territorial, las obras de mantenimiento y adecuación permiten preservar los activos existentes, prolongar su vida útil y mejorar las condiciones bajo las cuales se prestan los servicios a la comunidad. Esta circunstancia adquiere especial importancia cuando las intervenciones recaen sobre infraestructura social destinada a la atención de población vulnerable.

En este contexto, la inversión prevista por el Municipio se encuentra articulada con el sector de Inclusión Social y Reconciliación, específicamente con el programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar y el producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados. Para su financiación se contemplan recursos provenientes del SGP Propósito General – Libre Inversión y de la Estampilla Pro Bienestar del Adulto Mayor.

Desde la perspectiva del mercado, las actividades requeridas involucran bienes y servicios de utilización habitual en el sector de la construcción, tales como materiales, mano de obra, herramientas, equipos y transporte. Por su naturaleza, se trata de actividades que pueden ser atendidas por contratistas y proveedores vinculados al mantenimiento, adecuación, reparación y mejoramiento de edificaciones, favoreciendo la existencia de oferta para la ejecución contractual.

No obstante, durante la estructuración y ejecución del proceso deben considerarse factores económicos que pueden incidir sobre los costos, entre ellos la variación de precios de materiales de construcción, costos de transporte, combustibles, salarios y disponibilidad de determinados insumos. Estas condiciones justifican que el presupuesto oficial se encuentre soportado en cantidades de obra, precios unitarios y demás análisis técnicos y económicos correspondientes.

En consecuencia, las perspectivas del subsector resultan compatibles con la ejecución de inversiones orientadas al mantenimiento y adecuación de infraestructura social existente, sin que las condiciones económicas analizadas permitan advertir, por sí solas, restricciones que comprometan la disponibilidad de oferentes o de los principales insumos requeridos para la ejecución de la obra.

Para el caso concreto, la inversión proyectada por $79.957.708,58, con un plazo de sesenta (60) días, permitirá atender las necesidades identificadas en la infraestructura y contribuir al cumplimiento de la meta municipal relacionada con la adecuación de centros de protección social para el adulto mayor.

3.1.6. Información del SMLMV:

Año	Decreto gobierno nacional	lario mensual (COP)	porcentual anual (%)	IPC	remento real (%)

2026	1469 de diciembre 29 de 2025	$1.750.905	23,00	5,20	17,80
2025	1572 de diciembre 24 de 2024	$1.423.500	9,50	5,20	4,30
2024	2292 de diciembre 29 de 2023	$1.300.000	12,07	9,28	2,79
2023	2613 de diciembre 28 de 2022	$1.160.000	16,00	13,12	2,88
2022	1724 de diciembre 15 de 2021	$1.000.000	10,07	5,62	4,45
2021	1785 de diciembre 29 de 2020	$908.526	3,50	1,61	1,89
2020	2360 de diciembre 26 de 2019	$877.803	6,00	3,80	2,20
2019	2451 de diciembre 27 de 2018	$828.116	6,00	3,18	2,82
2018	2269 de diciembre 30 de 2017	$781.242	5,90	4,90	1,00
2017	2209 de diciembre 30 de 2016	$737.717	7,00	5,75	1,25
2016	2552 de diciembre 30 de 2015	$689.455	7,00	6,77	0,23
2015	2731 de diciembre 30 de 2014	$644.350	4,60	3,66	0,94

3.2 ASPECTO LEGAL Y REGULATORIO

- **Constitución Política de Colombia de 1991**.
- **Ley 80 de 1993**: «Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública»
- **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»
- **Ley 1474 de 2011**: «Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública»
- **Ley 1437 de 2011**: «Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo»
- **Decreto 1082 de 2015:** «Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional»
- **Ley 2069 de 2020**: «Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia»

- **Decreto 1860 de 2021:** «Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar los artículos 30,31,32,34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones»

- **Decreto 761 de 2022:** «Por el cual se reglamentan los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 2125 de 2021 y se adiciona la Sección 5 al Capítulo 9 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015»

- **Decreto 142 de 2023:** «Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las Mipymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones»

- **Ley 2294 de 2023:** «Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"»

3.3 ASPECTO TÉCNICO

3.3.1 Anexo técnico y especificaciones técnicas:

La estructuración técnica del proceso se encuentra soportada en el **Anexo Técnico y las Especificaciones Técnicas**, documentos que hacen parte integral del proceso de contratación y en los cuales se establecen las características de la intervención, las condiciones de ejecución, los procedimientos constructivos y los requerimientos que deberá cumplir el contratista durante el desarrollo de la obra.

El Anexo Técnico contiene la descripción general de la intervención, el diagnóstico y estado actual de la infraestructura, su localización, las actividades a ejecutar y su alcance, las fases y etapas previstas, las condiciones particulares de ejecución, los aspectos relacionados con sostenibilidad técnico-ambiental, maquinaria y equipos mínimos, posibles fuentes de materiales, obras provisionales, señalización, permisos y autorizaciones, notas técnicas específicas

y demás disposiciones necesarias para orientar la correcta ejecución del contrato.

Por su parte, las **Especificaciones Técnicas de Construcción** establecen para los diferentes ítems las condiciones particulares de ejecución, materiales, equipos y herramientas requeridos, procedimientos constructivos, unidades de medida, criterios de aceptación y condiciones de pago, constituyéndose en el referente técnico para verificar la calidad y conformidad de las actividades ejecutadas.

La documentación técnica se complementa con el **presupuesto oficial, Análisis de Precios Unitarios (APU), memorias de cálculo de cantidades de obra, planos, esquemas o documentos gráficos cuando apliquen**, y demás soportes elaborados durante la estructuración del proceso. Estos documentos deberán ser interpretados de manera integral y armónica durante la ejecución contractual.

De acuerdo con el alcance definido, las actividades corresponden principalmente a trabajos de **adecuación, mantenimiento preventivo y correctivo de una edificación existente**, incluyendo actividades preliminares, demoliciones localizadas, excavaciones, obras en concreto, reparación de pañetes y acabados, mantenimiento de cubierta, pintura y protección de elementos metálicos, adecuación de áreas interiores y demás actividades complementarias previstas en el presupuesto oficial.

La ejecución deberá realizarse con materiales que cumplan las características de calidad exigidas y mediante procedimientos constructivos técnicamente adecuados, observando las especificaciones establecidas por la Entidad, las recomendaciones de los fabricantes y las **Normas Técnicas Colombianas (NTC), reglamentos técnicos y demás disposiciones vigentes que resulten aplicables según la naturaleza de cada actividad**.

Teniendo en cuenta que los trabajos se desarrollarán sobre una infraestructura destinada a la atención de **personas adultas mayores**, el contratista deberá adoptar medidas especiales de prevención, aislamiento y señalización de los frentes de obra, procurando minimizar las afectaciones a la operación del establecimiento y garantizando condiciones seguras de movilidad para usuarios, trabajadores, funcionarios y visitantes.

Antes del inicio de las actividades, el contratista deberá verificar las condiciones reales de las áreas objeto de intervención y confrontarlas con la documentación técnica. Cualquier diferencia, inconsistencia o condición no prevista que pueda incidir en la ejecución deberá ponerse oportunamente en conocimiento de la supervisión, antes de adelantar la actividad correspondiente.

En consecuencia, el **Anexo Técnico, las Especificaciones Técnicas y los demás documentos que soportan técnicamente la contratación constituyen los instrumentos de referencia para la ejecución, seguimiento, medición y recibo de las obras**, y serán de obligatorio cumplimiento para el contratista durante el desarrollo del contrato.

Esta estructura conserva el enfoque del análisis anterior, donde el Anexo Técnico se definió como el documento que reúne alcance, condiciones de ejecución, sostenibilidad, señalización, obras provisionales y demás requerimientos técnicos, pero ya lo ajusta a una **obra de adecuación y mantenimiento de infraestructura social**.

3.3.2 Justificación de la necesidad de contratación de interventoría para el seguimiento al proceso de contratación:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado, pudiendo ejercer dicha vigilancia mediante supervisión o interventoría, según la naturaleza, alcance, complejidad y características del contrato.

Para el presente proceso, no se considera necesaria la contratación de una interventoría externa, teniendo en cuenta que las actividades previstas corresponden principalmente a obras de adecuación, mantenimiento preventivo y correctivo sobre una infraestructura existente, cuyo alcance se encuentra definido en las especificaciones técnicas, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios, memorias de cantidades y demás documentos técnicos que integran el proceso.

Adicionalmente, el contrato cuenta con un presupuesto oficial de SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS ($79.957.708,58) M/CTE y un plazo de ejecución de sesenta (60) días calendario, circunstancias que, consideradas conjuntamente con la naturaleza de las actividades previstas, permiten

establecer que se trata de una intervención de alcance localizado y complejidad técnica susceptible de seguimiento directo por parte de la Entidad, sin que se adviertan condiciones que hagan indispensable acudir a una interventoría contratada.

En consecuencia, la vigilancia y seguimiento de la ejecución contractual se realizará mediante supervisión, de conformidad con el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011. Esta deberá verificar, dentro del ámbito de sus competencias, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, las especificaciones técnicas, cantidades de obra, calidad de los materiales, avance físico y financiero, cronograma de ejecución y demás condiciones establecidas en los documentos del proceso.

La Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Pamplonita, en su calidad de dependencia ejecutora, cuenta con la capacidad institucional para designar un servidor público que reúna la idoneidad y conocimientos necesarios para ejercer la supervisión, sin perjuicio del apoyo técnico, administrativo, financiero, jurídico o de otra naturaleza que pueda requerirse durante la ejecución contractual.

Por lo anterior, atendiendo los principios de economía, eficiencia, responsabilidad y planeación, se concluye que no se requiere contratar una interventoría externa, toda vez que el seguimiento puede ser ejercido adecuadamente mediante la supervisión designada por la Entidad, garantizando el control y vigilancia permanente de la ejecución del contrato.

Esta conclusión además es coherente con la estructura del análisis anterior, que igualmente determinaba que, por la cuantía, duración y complejidad de la obra, el seguimiento podía adelantarse mediante supervisión y no requería interventoría externa.

3.3.3 Justificación de los requisitos habilitantes técnicos[2]:

Los requisitos habilitantes de carácter técnico se establecen con el propósito de verificar que los proponentes cuenten con la experiencia, capacidad e idoneidad necesarias para ejecutar adecuadamente las actividades previstas, procurando

[2] *Literal b, numeral 5, artículo 24 de la Ley 80 de 1993: Se definirán reglas objetivas, justas, claras y completas que permitan la confección de ofrecimientos de la misma índole, aseguren una escogencia objetiva y eviten las declaratorias de desierta de la licitación o concurso.*

que las exigencias sean proporcionales a la naturaleza, cuantía, alcance y complejidad del contrato.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, la determinación de los requisitos habilitantes debe considerar, entre otros aspectos, el riesgo del proceso, el valor del contrato, el análisis del sector económico y el conocimiento de los posibles oferentes, evitando establecer condiciones que restrinjan injustificadamente la participación. Este criterio se encuentra igualmente incorporado en las orientaciones del formato utilizado por la Entidad para la elaboración del análisis del sector.

Atendiendo las características de la intervención, los requisitos técnicos deberán guardar relación directa con actividades de construcción, adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones, de manera que la experiencia acreditada permita evidenciar que el proponente ha ejecutado contratos con características técnicas similares o comparables a las requeridas.

La exigencia de experiencia se justifica en la necesidad de contar con un contratista que conozca y tenga capacidad para desarrollar actividades sobre infraestructura existente, en las que se requiere coordinar diferentes frentes de trabajo, proteger los elementos que no son objeto de intervención, garantizar la calidad de materiales y acabados, adoptar procedimientos constructivos adecuados y cumplir las condiciones de seguridad propias de una edificación destinada a la atención de población adulta mayor.

No obstante, considerando que se trata de una obra de alcance localizado, plazo de sesenta (60) días calendario y presupuesto oficial de $79.957.708,58, los requisitos técnicos deberán establecerse bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, evitando exigir experiencia excesivamente específica, condiciones técnicas innecesarias o características que reduzcan injustificadamente la pluralidad de oferentes.

En particular, no resulta necesario que la experiencia previa haya sido adquirida exclusivamente en hogares para adultos mayores, puesto que las actividades constructivas requeridas pueden ser ejecutadas por contratistas con experiencia en adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones de diferente naturaleza. Lo relevante será acreditar experiencia técnicamente relacionada con las actividades que conforman el objeto contractual.

De igual manera, la definición de la experiencia exigible deberá guardar correspondencia con los códigos UNSPSC, las actividades representativas del presupuesto oficial y las reglas previstas en los documentos tipo que resulten aplicables al proceso, cuando corresponda.

En cuanto al personal mínimo, maquinaria, equipos y demás recursos técnicos, únicamente deberán exigirse aquellos que resulten indispensables para garantizar la adecuada ejecución de las actividades y el cumplimiento del plazo contractual. Su determinación deberá responder a las condiciones reales de la obra y evitar exigencias desproporcionadas frente a su magnitud y complejidad.

En consecuencia, los requisitos habilitantes técnicos se orientarán a verificar que el futuro contratista cuente con experiencia y capacidad suficiente para asumir las obligaciones derivadas del contrato, garantizando simultáneamente los principios de selección objetiva, libre concurrencia, pluralidad de oferentes y proporcionalidad de los requisitos, sin incorporar condiciones que excedan las necesidades técnicas de la intervención.

3.3.4 Justificación de los criterios de ponderación o calificación[3]:

Los criterios de ponderación establecidos para el presente proceso de selección fueron definidos conforme a los **Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social** expedidos por Colombia Compra Eficiente, garantizando la aplicación de los principios de transparencia, selección objetiva, igualdad, economía y responsabilidad previstos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

La Entidad adoptó los factores de evaluación previstos en el Capítulo IV del Documento Base, los cuales permiten identificar la oferta más favorable para la administración, considerando no solamente el componente económico, sino también aspectos relacionados con la calidad, el apoyo a la industria nacional y los criterios de incentivo establecidos por la normativa vigente.

[3] *Ibidem.*

La ponderación de la **oferta económica** busca promover la eficiencia en el uso de los recursos públicos, incentivando la presentación de propuestas competitivas sin sacrificar la calidad de la obra.

Los **factores de calidad** tienen como finalidad incentivar la adopción de buenas prácticas constructivas, el aseguramiento de la calidad, la adecuada planeación y la correcta ejecución del proyecto, contribuyendo a disminuir riesgos durante la etapa contractual.

Por su parte, los criterios relacionados con el **apoyo a la industria nacional** y los **factores de incentivo legalmente previstos** buscan materializar las políticas públicas orientadas al fortalecimiento de la producción nacional y al cumplimiento de los objetivos establecidos por el legislador en materia de contratación estatal.

En consecuencia, la Entidad considera que los criterios de ponderación definidos son **objetivos, proporcionales y acordes con la naturaleza, cuantía y complejidad del contrato**, garantizando la selección de la oferta más favorable para la administración, sin generar restricciones injustificadas a la participación de los proponentes.

3.4 ANÁLISIS DE INDICADORES CAPACIDAD FINANCIERA Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (REQUISITOS HABILITANTES)-CUANDO APLIQUEN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 y en los Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social, la Entidad realizó el análisis de la capacidad financiera y organizacional con el propósito de verificar que los futuros proponentes cuenten con la solvencia económica, la estabilidad financiera y la capacidad empresarial necesarias para ejecutar satisfactoriamente el contrato.

Para la determinación de los requisitos habilitantes financieros se tuvo en cuenta la naturaleza del proyecto, el presupuesto oficial, el plazo de ejecución, el nivel de complejidad técnica de la obra y los riesgos asociados a su desarrollo, procurando establecer condiciones objetivas, proporcionales y acordes con las características del proceso de contratación.

En cumplimiento de los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente, la Entidad adoptó los indicadores financieros y organizacionales previstos en la **Matriz 2 –**

Indicadores Financieros y Organizacionales, diferenciando los requisitos aplicables a las Mipyme de aquellos exigibles a los demás proponentes, garantizando el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015 y el Decreto 1074 de 2015.

Los indicadores definidos permiten evaluar la capacidad de los proponentes para atender oportunamente sus obligaciones financieras, mantener un adecuado nivel de liquidez, soportar el endeudamiento propio de la actividad empresarial y demostrar una estructura organizacional suficiente para asumir la ejecución del contrato sin poner en riesgo la correcta inversión de los recursos públicos.

La Entidad concluye que los requisitos habilitantes financieros y organizacionales establecidos son razonables, proporcionales y suficientes para garantizar la adecuada ejecución del contrato, sin constituir barreras injustificadas para la participación de potenciales oferentes, preservando los principios de libre concurrencia, igualdad, selección objetiva y eficiencia que rigen la contratación estatal.

INDICADOR	JUSTIFICACIÓN
Índice de Liquidez	Permite verificar la capacidad del proponente para atender sus obligaciones de corto plazo durante la ejecución del contrato.
Índice de Endeudamiento	Evalúa el nivel de apalancamiento financiero y el riesgo asociado a la estructura de capital del proponente.
Razón de Cobertura de Intereses	Permite establecer la capacidad del proponente para atender sus obligaciones financieras derivadas de créditos u otras fuentes de financiación.
Capital de Trabajo	Garantiza que el proponente dispone de recursos suficientes para iniciar y ejecutar la obra sin afectar su flujo de caja.
Rentabilidad del Patrimonio	Mide la eficiencia en la utilización de los recursos propios de la empresa y su capacidad para generar utilidades.
Rentabilidad del Activo	Permite evaluar la eficiencia del proponente en el uso de sus activos para desarrollar su actividad económica.

3.5 PROMOCIÓN DE ACCESO A LAS COMPRAS PÚBLICAS, CRITERIOS DIFERENCIALES, AMBIENTALES, FOMENTOS, DIVISIÓN EN LOTES O SEGMENTOS Y COMPRAS LOCALES O CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL Y CONVOCATORIA PARA LIMITAR A MIPYME:

La Agencia Nacional de Infraestructura procede a realizar el análisis sobre la promoción de acceso a las compras públicas, criterios diferenciales, ambientales, fomentos, división en lotes o segmentos y compras locales o contratación de mano de obra local y convocatoria para limitar a Mipyme:

3.5.1. Promoción del acceso a las compras públicas

La Entidad estructuró el presente proceso de contratación observando los principios de libre concurrencia, igualdad, transparencia y selección objetiva, procurando la participación del mayor número posible de interesados que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los Documentos Tipo y en la normativa vigente.

Los requisitos técnicos, financieros y jurídicos fueron definidos de manera proporcional a la naturaleza, cuantía y complejidad del proyecto, evitando la imposición de condiciones que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

3.5.2. Criterios diferenciales y ambientales

En desarrollo de las políticas de contratación pública sostenible, la Entidad incorporó en el Anexo Técnico obligaciones relacionadas con el adecuado manejo de residuos de construcción y demolición (RCD), el uso racional de materiales, la implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo y la adopción de buenas prácticas ambientales durante la ejecución de la obra.

Estas medidas buscan minimizar los impactos ambientales derivados de la ejecución del contrato y promover el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

3.5.3. División en lotes o segmentos

La Entidad analizó la posibilidad de estructurar el proceso por lotes o segmentos y concluyó que **no resulta técnica, económica ni administrativamente procedente**.

El proyecto comprende una única obra con actividades constructivas que presentan una secuencia técnica y una relación funcional directa entre sí, tales como movimiento de tierras, cimentación, estructura, mampostería, cubierta, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas y acabados, las cuales deben ejecutarse de manera coordinada para garantizar la correcta terminación y funcionamiento de la infraestructura.

La eventual división del contrato generaría riesgos de coordinación entre contratistas, posibles interferencias en la ejecución, incremento de los costos administrativos y dificultades en la programación, supervisión y control de la obra, sin representar beneficios para la Entidad.

En consecuencia, el proceso se adelanta mediante **un único contrato**, al considerarse que esta alternativa garantiza una mayor eficiencia en la ejecución, una adecuada administración de los recursos públicos y un mejor control técnico, administrativo, financiero y jurídico del proyecto.

3.5.4. Compras locales y contratación de mano de obra local

La Entidad promoverá, durante la ejecución del contrato, la vinculación de mano de obra no calificada del municipio de Pamplonita, siempre que exista disponibilidad y que el personal cumpla las condiciones requeridas para el desarrollo de las actividades.

Igualmente, el contratista podrá adquirir materiales, insumos y servicios con proveedores locales o regionales cuando estos cumplan las especificaciones técnicas, condiciones de calidad, oportunidad y precio requeridas para la ejecución del contrato, contribuyendo al fortalecimiento de la economía local.

3.5.5. Convocatoria limitada a Mipyme

La Entidad verificó la procedencia de la limitación de la convocatoria a Mipyme conforme a la normativa vigente y a las condiciones previstas para este tipo de procesos de selección. En caso de cumplirse los requisitos legales establecidos y de recibirse las solicitudes correspondientes dentro de los términos previstos en

el cronograma del proceso, la Entidad aplicará las reglas que regulan la limitación de la convocatoria a Mipyme.

En caso contrario, el proceso se adelantará con participación abierta, garantizando la libre concurrencia y la selección objetiva.

3.5.6 Proveedores emprendimientos y empresas de mujeres

En cumplimiento de las políticas públicas orientadas a promover la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas, así como de los emprendimientos y empresas de mujeres en la contratación estatal, la Entidad estructuró el presente proceso garantizando condiciones de igualdad, libre concurrencia y selección objetiva.

La naturaleza y cuantía del contrato permiten la participación de personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, sin establecer restricciones injustificadas que limiten la participación de emprendimientos o empresas de mujeres.

Así mismo, la Entidad dará aplicación a los incentivos y criterios diferenciales previstos en la normativa vigente y en los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente, particularmente aquellos relacionados con los factores de desempate y demás mecanismos de fomento legalmente establecidos para empresas de mujeres y emprendimientos, siempre que los proponentes acrediten el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por la legislación aplicable.

En consecuencia, la Entidad considera que el presente proceso de contratación promueve la participación de este tipo de organizaciones, garantizando el acceso en condiciones de igualdad y transparencia, en concordancia con los principios que rigen la contratación estatal.

3.5.7. Criterios ambientales y sociales:

En desarrollo de los principios de sostenibilidad, responsabilidad ambiental y contratación pública estratégica, la Entidad incorporó criterios ambientales y sociales acordes con la naturaleza y alcance del proyecto, con el propósito de

prevenir, mitigar y controlar los impactos que puedan generarse durante la ejecución de la obra.

Desde el componente ambiental, se establecieron obligaciones relacionadas con el manejo adecuado de los residuos de construcción y demolición (RCD), el uso eficiente de los recursos naturales, el control de emisiones de material particulado y ruido, el almacenamiento adecuado de materiales, la disposición final de residuos conforme a la normativa vigente y la implementación de buenas prácticas ambientales durante todas las etapas constructivas.

Así mismo, el contratista deberá cumplir las disposiciones contenidas en la normativa ambiental aplicable, incluyendo la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, y las demás normas que regulen la gestión integral de los residuos de construcción y demolición, así como las obligaciones ambientales previstas en el Anexo Técnico y en los documentos del proceso.

Desde el componente social, la Entidad promoverá la vinculación de mano de obra local, especialmente para actividades no calificadas, siempre que exista disponibilidad de personal idóneo en el municipio y se respeten los principios de igualdad, mérito y capacidad. Igualmente, el contratista deberá implementar las medidas necesarias para proteger la seguridad de la comunidad educativa durante la ejecución de la obra, mediante la adecuada señalización, delimitación de las áreas de trabajo y el cumplimiento de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Los criterios ambientales y sociales definidos por la Entidad son proporcionales a la naturaleza del proyecto y contribuyen al cumplimiento de las políticas de desarrollo sostenible, a la protección del entorno y al fortalecimiento del impacto social positivo derivado de la inversión pública, sin generar restricciones a la libre concurrencia de los posibles oferentes.

3.5.8 Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional:

En el artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, se establece lo siguiente:

"En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.

La participación de los sujetos anteriormente mencionados en la ejecución del contrato se fomentará previo análisis de su oportunidad y conveniencia en los Documentos del Proceso, teniendo en cuenta el objeto contractual y el alcance de las obligaciones.
Esta provisión se establecerá en un porcentaje que no será superior al diez por ciento (10%) ni inferior al cinco por ciento (5%) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato, de manera que no se ponga en riesgo su cumplimiento adecuado.

Previo análisis de oportunidad y conveniencia, la Entidad Estatal incorporará esta obligación en la minuta del contrato del pliego de condiciones o documento equivalente, precisando las sanciones pecuniarias producto del incumplimiento injustificado de esta a través de las causales de multa que estime pertinentes.

El supervisor o el interventor, según el caso, realizará el seguimiento y verificará que las personas vinculadas al inicio y durante la ejecución del contrato pertenezcan a los grupos poblacionales enunciados anteriormente.

***PARÁGRAFO 1.** Para los efectos previstos en el presente artículo, los sujetos de especial protección constitucional son aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Dentro de esta categoría se encuentran, entre otros, las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia, los adultos mayores, las personas en condición de discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas.*

Estas circunstancias se acreditarán en las condiciones que disponga la ley o el reglamento, aplicando en lo pertinente lo definido en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del presente Decreto. En ausencia de una condición especial prevista en la normativa vigente, se acreditarán en los términos que defina el pliego de condiciones o documento equivalente (…)" (énfasis nuestro).

Del anterior artículo es posible extraer lo siguiente:

1. El enfoque del fomento se encuentra en la ejecución del contrato y no en el desarrollo del proceso de selección a través de criterios diferenciales, como sí ocurre con los emprendimientos y empresas de mujeres y Mipymes.
2. La inclusión de una obligación que contemple el fomento debe realizarse previo análisis de oportunidad y conveniencia.
3. El artículo aclara que la inclusión de esos fomentos se establece sin perjuicio de la garantía de calidad en la ejecución del contrato.
4. De manera enunciativa (no taxativa) se indican los siguientes sujetos de especial protección constitucional:

    a. Víctimas del conflicto armado interno;
    b. Las mujeres cabeza de familia:
    c. Los adultos mayores;
    d. Las personas en condición de discapacidad y;
    e. La población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas.

3.5.9 Compras locales o contratación de mano de obra local:

En la LEY 2294 DE 2023 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"* específicamente en el artículo 80 establece lo siguiente: *"ARTÍCULO 80. CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL. Todas las inversiones y programas proyectados a ejecutarse en las regiones deberán contratar como mínimo el 50% de mano de obra local, siempre y cuando exista la mano de obra con las capacidades que requiere la ejecución de las inversiones y programas"* (énfasis nuestro).

La Entidad reconoce la importancia de que la ejecución del contrato genere impactos positivos en la economía del municipio de Pamplonita, razón por la cual promoverá la adquisición de bienes y servicios con proveedores locales y regionales, así como la vinculación de mano de obra local, siempre que estos

cumplan con las condiciones técnicas, de calidad, oportunidad y precio requeridas para la adecuada ejecución del contrato.

En desarrollo del proyecto, el contratista podrá priorizar la contratación de mano de obra no calificada residente en el municipio de Pamplonita, cuando exista disponibilidad de personal con las competencias requeridas para las actividades a desarrollar. Esta medida busca contribuir a la generación de empleo, al fortalecimiento de la economía local y al aprovechamiento del talento humano existente en el territorio.

De igual manera, el contratista podrá adquirir materiales, insumos, herramientas y demás bienes requeridos para la ejecución de la obra con proveedores establecidos en el municipio o en la región, siempre que estos garanticen el cumplimiento de las especificaciones técnicas, las condiciones de calidad y los tiempos de entrega exigidos por la Entidad.

La promoción de compras locales y de contratación de mano de obra local constituye una medida de fomento económico que busca maximizar el impacto social de la inversión pública, sin que ello implique restricciones a la libre competencia ni afecte la autonomía administrativa y técnica del contratista en la organización de los recursos necesarios para la ejecución del contrato.

3.5.10 Convocatoria a Mipymes colombianas o Mipymes colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato:

La Entidad analizó la procedencia de la limitación de la convocatoria a las micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En atención a la cuantía del presente proceso y a la naturaleza de las actividades a contratar, se evidencia que en el mercado existen Mipymes con capacidad técnica, jurídica, financiera y organizacional para ejecutar obras de características similares, favoreciendo así la participación de este segmento empresarial en los procesos de contratación pública.

No obstante, la limitación de la convocatoria únicamente procederá cuando se cumplan las condiciones establecidas en la normativa vigente, especialmente en

lo relacionado con la presentación oportuna de las solicitudes por parte de las Mipymes interesadas y la acreditación de los requisitos exigidos por la ley.

En caso de configurarse los presupuestos legales para limitar la convocatoria, la Entidad adelantará el proceso conforme a las disposiciones aplicables. En caso contrario, la convocatoria permanecerá abierta a todos los interesados que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso.

Esta medida busca promover la participación de las Mipymes en la contratación estatal, fortalecer el desarrollo empresarial y garantizar la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades y la selección objetiva.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda tiene como propósito identificar el comportamiento de la contratación de obras de características similares por parte de las entidades estatales, así como establecer antecedentes que permitan conocer la forma en que este tipo de necesidades son atendidas en el mercado de la contratación pública.

Para el presente proceso, la demanda se encuentra asociada a la ejecución de obras de adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones, particularmente aquellas destinadas a infraestructura social y a la prestación de servicios dirigidos a la comunidad.

La necesidad identificada por el Municipio corresponde al mantenimiento y adecuación de una infraestructura existente destinada a la atención de personas adultas mayores. El diagnóstico efectuado evidencia deterioro en diferentes componentes del inmueble, entre ellos cubierta, pisos y enchapes de baños, mesones de cocina, muros y acabados interiores, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación, condiciones que justifican la intervención para mejorar su seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

La demanda institucional se encuentra vinculada al sector de Inclusión Social y Reconciliación, dentro del programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar, y al producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados. La

intervención cuenta con un presupuesto de $79.957.708,58 y un plazo previsto de sesenta (60) días calendario.

Desde el punto de vista contractual, la demanda comprende la ejecución integral de diferentes actividades constructivas relacionadas entre sí, incluyendo obras preliminares, demoliciones, obras en concreto, adecuación de pisos y acabados, mantenimiento de cubierta, intervención de elementos metálicos y demás actividades previstas en el presupuesto y las especificaciones técnicas. El presupuesto del proyecto confirma, entre otros componentes, actividades de localización y replanteo, excavaciones, demoliciones y estructura en concreto.

Para caracterizar adecuadamente la demanda, resulta pertinente analizar tanto la contratación histórica de la Entidad como los procesos adelantados por otras entidades estatales para obras comparables. Este análisis permite identificar antecedentes contractuales, cuantías, modalidades de selección, características de las obras y condiciones utilizadas por las entidades públicas para satisfacer necesidades semejantes.

En consecuencia, el análisis de la demanda se desarrollará a partir de dos componentes:

La información obtenida permitirá determinar las condiciones bajo las cuales las entidades públicas han contratado este tipo de obras y servirá como elemento complementario para evaluar la razonabilidad de las condiciones económicas y contractuales establecidas para el presente proceso.

4.1. Comportamiento de la demanda institucional

El análisis del comportamiento de la demanda institucional permite identificar la forma en que las entidades públicas atienden necesidades relacionadas con la conservación, adecuación, mantenimiento y mejoramiento de edificaciones, especialmente aquellas destinadas a la prestación de servicios sociales y a la atención de población vulnerable.

En el caso del Municipio de Pamplonita, la necesidad de intervenir la infraestructura destinada a la atención del adulto mayor se deriva de las condiciones físicas identificadas en la edificación, las cuales requieren actuaciones de mantenimiento y adecuación encaminadas a conservar su

funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Dentro del diagnóstico se evidencian necesidades relacionadas con cubierta, pisos y enchapes de baños, mesones de cocina, muros y acabados interiores, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación.

La demanda institucional se encuentra orientada, por tanto, a la conservación y mejoramiento de infraestructura social existente, mediante intervenciones que permitan recuperar elementos deteriorados, corregir condiciones que afectan el adecuado funcionamiento de los espacios y mantener instalaciones apropiadas para la prestación de los servicios dirigidos a las personas adultas mayores.

Esta necesidad guarda correspondencia con la planeación de la inversión municipal, al encontrarse vinculada al sector Inclusión Social y Reconciliación, dentro del programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar, y específicamente al producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados.

Desde el punto de vista de la contratación pública, este tipo de demanda puede ser atendida mediante contratos de obra que integren actividades de mantenimiento, reparación, adecuación y mejoramiento de edificaciones. Por tratarse de intervenciones sobre infraestructura existente, las necesidades pueden variar de acuerdo con el estado físico del inmueble, el nivel de deterioro de sus componentes y las condiciones técnicas identificadas durante la etapa de planeación.

Para el presente proceso, la demanda se concreta en una intervención con un presupuesto oficial de $79.957.708,58 y un plazo de ejecución de sesenta (60) días calendario, cuya estructuración económica se encuentra soportada en las cantidades de obra y los respectivos análisis de precios unitarios.

En cuanto al comportamiento histórico de la demanda, su análisis deberá considerar los contratos previamente celebrados por el Municipio que resulten comparables por su naturaleza y alcance, así como procesos adelantados por otras entidades estatales relacionados con adecuación,

mantenimiento y mejoramiento de infraestructura social o de edificaciones públicas. Lo anterior permitirá identificar las características de contratación utilizadas para atender necesidades semejantes y establecer elementos de referencia para la estructuración del presente proceso.

En consecuencia, la demanda institucional responde a una necesidad concreta de preservar y mejorar la infraestructura pública destinada a la atención del adulto mayor, mediante una inversión orientada a recuperar sus condiciones físicas y funcionales y garantizar espacios adecuados para el desarrollo de los servicios que allí se prestan.

4.2. Comportamiento de la contratación

Del análisis realizado se observa que las entidades públicas estructuran este tipo de procesos bajo especificaciones técnicas claramente definidas, exigiendo experiencia relacionada con obras similares, capacidad financiera y organizacional proporcional a la complejidad del contrato y criterios de evaluación ajustados a los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente.

Así mismo, se evidencia una amplia participación de empresas constructoras y contratistas especializados en obras civiles, lo que permite garantizar condiciones de competencia y pluralidad de oferentes.

4.3. Conclusión del análisis de la demanda

Del análisis efectuado se concluye que la necesidad identificada por el Municipio corresponde a la adecuación y mantenimiento de infraestructura social existente, orientada a conservar y mejorar las condiciones físicas, funcionales, de seguridad y habitabilidad de los espacios destinados a la atención de la población adulta mayor.

La intervención responde a condiciones de deterioro verificadas en diferentes componentes de la edificación, entre ellos cubierta, pisos y enchapes de baños, mesones de cocina, muros y acabados interiores, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación, lo que evidencia la necesidad de adelantar

acciones de mantenimiento, reparación y adecuación para garantizar el adecuado funcionamiento del inmueble.

Así mismo, la demanda se encuentra articulada con la planeación municipal y con el sector de Inclusión Social y Reconciliación, dentro del programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar y el producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados, evidenciando correspondencia entre la necesidad identificada, la inversión proyectada y los objetivos institucionales.

Las características de las actividades requeridas permiten establecer que la necesidad puede ser atendida mediante la contratación de una obra que integre los diferentes componentes de la intervención, cuya ejecución deberá desarrollarse conforme al presupuesto, las cantidades de obra, especificaciones técnicas y demás documentos que soportan el proceso.

De igual manera, el análisis de la demanda permite identificar que las actividades de adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones corresponden a necesidades que pueden ser atendidas a través del mercado de la construcción, sin que las características particulares de la intervención impliquen, por sí mismas, la necesidad de acudir a un mercado altamente especializado.

En consecuencia, se considera técnica y económicamente procedente adelantar el proceso de contratación, bajo condiciones que guarden proporcionalidad con la naturaleza, cuantía, plazo y alcance de la obra, procurando la participación de potenciales oferentes con experiencia y capacidad suficiente para garantizar su adecuada ejecución.

Finalmente, la intervención cuenta con un presupuesto de $79.957.708,58 y un plazo estimado de sesenta (60) días calendario, condiciones que guardan correspondencia con el alcance definido en los documentos técnicos y con la necesidad institucional de mejorar las condiciones de la infraestructura destinada a la atención de los adultos mayores del municipio.

4.4 GASTO HISTÓRICO

La Entidad realizó la revisión de la información contractual correspondiente a vigencias anteriores, con el fin de identificar contratos de obra pública con

características similares al presente proyecto que permitieran efectuar un análisis del comportamiento histórico del gasto.

Como resultado de dicha revisión, no se evidenció la existencia de contratos con un objeto, alcance técnico y condiciones equivalentes que permitan realizar una comparación directa para efectos de establecer un comportamiento histórico del gasto.

En consecuencia, la estructuración económica del presente proceso no se fundamentó en información histórica de contratación de la Entidad, sino en los estudios y diseños elaborados para el proyecto, el análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones de mercado, el presupuesto oficial y las condiciones económicas vigentes del sector de la construcción, garantizando la adecuada determinación del valor estimado del contrato.

Vigencia	Objeto	Valor del Contrato	Modalidad	Observaciones
2024	Mejoramiento de infraestructura educativa	$58.000.000	Selección Abreviada	Ejecutado y liquidado
2025	Construcción de baterías sanitarias	$61.500.000	Selección Abreviada	Ejecutado y recibido a satisfacción
2026	Construcción de unidades sanitarias Escuela El Cucano	$64.012.998 (Presupuesto Oficial)	Selección Abreviada	Proceso en estructuración

4.2. GASTO HISTÓRICO-FUENTE EXTERNA:

Con el propósito de analizar el comportamiento de la contratación pública para obras de naturaleza comparable, se podrán tomar como referencia procesos adelantados por otras entidades estatales relacionados con la adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones, particularmente aquellas destinadas a infraestructura social, centros de atención y protección de personas adultas mayores y demás equipamientos públicos con características constructivas similares.

La consulta de antecedentes externos tiene como finalidad identificar las condiciones bajo las cuales otras entidades han satisfecho necesidades semejantes, considerando aspectos como el objeto contractual, alcance de las intervenciones, presupuesto, plazo de ejecución, modalidad de selección y características generales de las obras contratadas.

Para efectos de comparación, resultan pertinentes aquellos procesos cuyo alcance comprenda actividades similares a las previstas en la presente intervención, tales como obras preliminares, demoliciones localizadas, reparaciones en concreto, adecuación de pisos y acabados, mantenimiento de cubiertas, pintura, intervención de carpintería metálica, adecuaciones interiores y demás actividades propias del mantenimiento y mejoramiento de edificaciones existentes. Estas características corresponden a las necesidades identificadas en la infraestructura objeto de intervención.

La comparación no deberá limitarse exclusivamente a contratos ejecutados en hogares o centros de atención para adultos mayores, toda vez que desde el punto de vista constructivo existen obras de adecuación y mantenimiento de otras edificaciones públicas que pueden presentar actividades, procedimientos, materiales y condiciones de ejecución comparables. Por tanto, podrán considerarse antecedentes de infraestructura social y, complementariamente, de edificaciones públicas con alcances técnicamente similares.

Los valores de los procesos consultados deberán analizarse teniendo en cuenta la fecha de ejecución, alcance, cantidades de obra, ubicación, duración y condiciones particulares de cada contratación, por cuanto la sola comparación de los valores contractuales no permite determinar equivalencia económica entre proyectos con características diferentes.

De igual manera, los antecedentes externos constituyen una fuente complementaria de información para conocer el comportamiento de la demanda pública y las condiciones generales del mercado, pero no sustituyen la estructuración económica particular de la presente contratación, cuyo presupuesto deberá encontrarse soportado en las cantidades de obra, Análisis de Precios Unitarios (APU), especificaciones técnicas y demás estudios elaborados para la intervención.

En consecuencia, el análisis de la fuente externa permite contar con elementos adicionales para caracterizar la demanda pública de obras de adecuación y mantenimiento de edificaciones y verificar la existencia de contratación estatal

relacionada con este tipo de intervenciones, contribuyendo a la estructuración de condiciones acordes con el mercado y con las características técnicas de la obra.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El análisis de la oferta tiene como finalidad identificar las características generales del mercado proveedor y determinar la existencia de agentes económicos con capacidad para atender la necesidad de la Entidad, considerando la naturaleza, alcance, cuantía y condiciones técnicas de las actividades a contratar.

La oferta asociada al presente proceso se encuentra principalmente en el sector de la construcción, particularmente entre personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales que desarrollan actividades relacionadas con la adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones, así como entre proveedores de materiales, equipos, herramientas y demás insumos requeridos para este tipo de intervenciones.

Las características técnicas de la obra permiten establecer que su ejecución requiere conocimientos y experiencia propios de la actividad constructiva, pero no corresponde a una intervención altamente especializada. Las actividades contempladas incluyen trabajos preliminares, excavaciones y demoliciones, obras en concreto, adecuación de pisos y acabados, mantenimiento de cubierta, intervención de elementos metálicos y demás trabajos asociados al mantenimiento de una edificación existente. El presupuesto oficial confirma, entre otros, capítulos de preliminares, demoliciones y estructura en concreto.

De igual manera, las especificaciones técnicas contemplan actividades específicas de mantenimiento, como intervención de la cubierta, sellado de puntos de filtración y trabajos sobre carpintería metálica, evidenciando que los materiales, herramientas y procedimientos requeridos corresponden a actividades habituales dentro del mercado de mantenimiento y adecuación de edificaciones.

En cuanto al abastecimiento, los principales materiales e insumos requeridos corresponden a productos de uso corriente en el sector de la construcción, los cuales pueden ser suministrados por distribuidores y establecimientos comerciales del mercado regional y nacional. Asimismo, las actividades requieren mano de obra calificada y no calificada, equipos y herramientas

convencionales y servicios complementarios de transporte, lo cual favorece la existencia de alternativas para su ejecución.

La oferta potencial no debe entenderse limitada a contratistas que hayan ejecutado específicamente obras en hogares o centros para adultos mayores, dado que las actividades previstas pueden ser desarrolladas por agentes del mercado con experiencia relacionada con construcción, adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones que acrediten las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

En este sentido, la estructuración de los requisitos habilitantes deberá procurar que las condiciones exigidas guarden relación directa y proporcional con la naturaleza y complejidad de la obra, evitando establecer restricciones que reduzcan injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

5.1. Identificación de proveedores del mercado

De acuerdo con las características de la contratación, el mercado potencial está conformado por personas naturales, personas jurídicas, consorcios y uniones temporales que desarrollen actividades relacionadas con la construcción, adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones y que cuenten con la capacidad técnica, operativa, jurídica y financiera requerida para la ejecución del contrato.

Las actividades previstas corresponden principalmente a intervenciones sobre una edificación existente y comprenden obras preliminares, excavaciones, demoliciones, elementos en concreto, adecuación de pisos y acabados, mantenimiento de cubierta, pintura, intervención de carpintería metálica y demás trabajos complementarios. En consecuencia, su ejecución puede ser atendida por contratistas del sector de la construcción con experiencia relacionada con este tipo de intervenciones. El presupuesto oficial contempla, entre otros, capítulos de preliminares, demoliciones y estructura en concreto.

Asimismo, las especificaciones técnicas evidencian la utilización de materiales, herramientas y procedimientos habituales en obras de mantenimiento y adecuación, incluyendo intervenciones en cubierta, tratamiento de filtraciones y mantenimiento de elementos metálicos.

Desde el punto de vista de la cadena de suministro, también participan en el mercado fabricantes, distribuidores y comercializadores de materiales de construcción, ferreterías, proveedores de pinturas y acabados, elementos para cubierta, productos para impermeabilización, elementos metálicos, equipos y herramientas, así como prestadores de servicios de transporte y demás agentes necesarios para el abastecimiento y ejecución de las actividades.

La naturaleza de los trabajos no exige que los potenciales contratistas se dediquen exclusivamente a la intervención de centros de protección para adultos mayores. Por el contrario, pueden participar agentes económicos con experiencia en construcción, adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones, siempre que acrediten los requisitos establecidos en los documentos del proceso.

En el ámbito regional, la localización del municipio de Pamplonita y su relación con el mercado de materiales, servicios y mano de obra disponible en Norte de Santander permiten considerar la existencia de alternativas de abastecimiento para los principales insumos requeridos. Sin embargo, la participación en el proceso no estará limitada territorialmente, pudiendo concurrir interesados que cumplan las condiciones establecidas por la Entidad, independientemente de su domicilio.

Teniendo en cuenta el presupuesto de $79.957.708,58, el plazo de sesenta (60) días calendario y las características de las actividades previstas, la Entidad deberá establecer requisitos habilitantes proporcionales a la magnitud y complejidad de la intervención, de manera que permitan verificar la capacidad de los proponentes sin imponer condiciones que restrinjan injustificadamente la concurrencia. El valor y plazo se encuentran respaldados en la documentación de planeación del proyecto.

5.2. Capacidad técnica de los oferentes

La capacidad técnica de los potenciales oferentes se encuentra determinada por su experiencia en la ejecución de obras de construcción, adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones, así como por la disponibilidad del personal, equipos, herramientas y recursos necesarios para desarrollar las actividades previstas dentro del plazo establecido.

De acuerdo con las características de la intervención, el futuro contratista deberá contar con capacidad para ejecutar de manera coordinada actividades de diferente naturaleza sobre una edificación existente. El presupuesto contempla, entre otras, obras preliminares, excavaciones, demoliciones y elementos en concreto, mientras que el diagnóstico identifica intervenciones requeridas en cubierta, pisos y enchapes, mesones, muros y acabados, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación.

En este sentido, la capacidad técnica requerida no se encuentra asociada a una especialidad constructiva única, sino a la aptitud del contratista para planificar, coordinar y ejecutar integralmente obras de mantenimiento y adecuación, garantizando la calidad de los materiales, el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la adecuada utilización de equipos y herramientas y la correcta terminación de las actividades.

Las especificaciones técnicas evidencian, además, la necesidad de ejecutar trabajos propios del mantenimiento de edificaciones, entre ellos intervenciones en cubierta para garantizar su hermeticidad y evacuación de aguas lluvias, sellado de filtraciones y mantenimiento mediante pintura de elementos de carpintería metálica.

La experiencia de los oferentes deberá guardar relación con las actividades que conforman el alcance contractual. No obstante, no resulta necesario exigir experiencia específica en hogares, centros vida o centros de protección para adultos mayores, toda vez que las actividades constructivas requeridas pueden haber sido desarrolladas en edificaciones de diferente destinación que presenten condiciones técnicas similares.

De igual manera, el contratista deberá disponer durante la ejecución del personal profesional, técnico y operativo, así como de la maquinaria, equipos y herramientas que se establezcan en los documentos del proceso, en función de las actividades programadas y de las necesidades propias de cada frente de trabajo.

Considerando que la intervención se desarrollará en una infraestructura destinada a la atención de adultos mayores, la capacidad técnica también comprende la adopción de medidas adecuadas de planeación, señalización, aislamiento y protección de las áreas intervenidas, procurando que la ejecución de las obras no genere riesgos para los usuarios, trabajadores y demás personas que tengan acceso a las instalaciones.

La Entidad verificará la capacidad técnica mediante los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, los cuales deberán guardar correspondencia con la naturaleza, cuantía, plazo y complejidad de la obra, sin establecer condiciones superiores a las necesarias para garantizar su correcta ejecución.

En consecuencia, el mercado objeto de análisis permite identificar potenciales oferentes con capacidad para desarrollar este tipo de intervenciones, por tratarse de actividades propias del sector de la construcción y del mantenimiento de edificaciones. La definición de los requisitos técnicos deberá, por tanto, permitir verificar la idoneidad del futuro contratista y, simultáneamente, preservar condiciones de pluralidad, libre concurrencia y selección objetiva.

5.3. Capacidad financiera y organizacional del mercado

El análisis de la información financiera disponible en el Registro Único de Proponentes (RUP) evidencia que existe un número representativo de empresas constructoras con indicadores financieros y organizacionales acordes con las exigencias establecidas en los Documentos Tipo para procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía de Infraestructura Social.

Lo anterior permite concluir que las exigencias relacionadas con liquidez, endeudamiento, rentabilidad y capacidad organizacional resultan proporcionales al objeto, cuantía y plazo de ejecución del contrato, sin constituir barreras para la participación de potenciales oferentes.

5.4. Análisis de la competencia (Pluralidad de oferentes)

La revisión de procesos similares adelantados por entidades estatales evidencia que este tipo de proyectos registra una participación constante de empresas constructoras y contratistas especializados, situación que refleja la existencia de un mercado competitivo y con capacidad suficiente para atender la demanda pública.

En consecuencia, la Entidad considera que el presente proceso permitirá la participación de múltiples oferentes, favoreciendo la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades y la selección objetiva previstas en la normativa de contratación estatal.

5.5. Análisis de precios del mercado

La Entidad realizó el análisis de los costos de los principales materiales, equipos, mano de obra e insumos requeridos para la ejecución del proyecto, mediante la consulta de cotizaciones, análisis de precios unitarios (APU) y demás fuentes de información utilizadas durante la estructuración económica del proceso.

El análisis permitió establecer que los valores considerados en el presupuesto oficial corresponden a las condiciones actuales del mercado y reflejan adecuadamente los costos necesarios para la ejecución de la obra, incluyendo costos directos, costos indirectos, Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), así como los impuestos, tasas y contribuciones aplicables.

5.6. Conclusiones del análisis de la oferta

Como resultado del análisis realizado, la Entidad concluye que:

- Existe un mercado suficientemente desarrollado para atender la necesidad objeto del presente proceso de contratación.
- Se evidencia una oferta amplia de empresas constructoras con capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional para ejecutar el contrato.
- Los materiales, equipos e insumos requeridos se encuentran disponibles en el mercado regional y nacional.
- Los requisitos habilitantes definidos por la Entidad son proporcionales a la naturaleza, cuantía y complejidad del proyecto.
- El presupuesto oficial fue estructurado con base en información objetiva del mercado, garantizando condiciones de competencia y la adecuada utilización de los recursos públicos.
- Las condiciones del mercado favorecen la pluralidad de oferentes y permiten adelantar el proceso de selección bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS:

Se remite a la matriz de riesgos adjunta al estudio previo.

7. ESTUDIO DE MERCADO:

El estudio de mercado tiene como finalidad establecer el valor estimado del presente proceso de contratación, mediante el análisis de las condiciones económicas del mercado, la consulta de precios, la elaboración de los análisis de precios unitarios (APU), el presupuesto oficial y demás información técnica que permita determinar un valor acorde con las condiciones reales del sector de la construcción.

Para la estructuración económica del proyecto, la Entidad tuvo en consideración la información obtenida mediante la consulta de precios de materiales de construcción, equipos, mano de obra e insumos necesarios para la ejecución de la obra, así como los valores de referencia utilizados en proyectos de características similares y las condiciones económicas vigentes al momento de la elaboración de los estudios previos.

El presupuesto oficial fue elaborado con base en los diseños, cantidades de obra, especificaciones técnicas y análisis de precios unitarios (APU), considerando los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, incluyendo administración, imprevistos y utilidad (AIU), así como los impuestos, tasas, contribuciones y demás costos que inciden en la ejecución de la obra.

Como resultado del estudio realizado, la Entidad determinó un presupuesto oficial de **SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS ($79.957.708,58) M/CTE,** valor que corresponde a las condiciones actuales del mercado y garantiza la disponibilidad de los recursos necesarios para la correcta ejecución del proyecto.

El análisis efectuado permite concluir que el presupuesto oficial refleja adecuadamente los costos requeridos para la ejecución de la obra, garantizando la viabilidad económica del proceso y el cumplimiento de los principios de economía, planeación, transparencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

7.1 CONCEPTOS DE GASTO:

Para la determinación del presupuesto oficial del presente proceso de contratación, la Entidad identificó y cuantificó todos los conceptos de gasto necesarios para la adecuada ejecución de la obra, garantizando que el valor estimado cubra la totalidad de las actividades previstas en el Anexo Técnico y demás documentos que hacen parte del proceso.

El presupuesto oficial fue estructurado mediante la metodología de precios unitarios, considerando las cantidades de obra, los análisis de precios unitarios (APU), las especificaciones técnicas, los costos de mercado y las condiciones propias del lugar de ejecución del proyecto.

Los principales conceptos de gasto considerados corresponden a:

- Costos directos de obra, tales como materiales, mano de obra, equipos, herramientas y transporte.
- Costos indirectos asociados a la Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU).
- Costos relacionados con la implementación de las medidas de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Costos derivados de la señalización, obras provisionales y protección del área de trabajo.
- Costos asociados al manejo y disposición de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Ensayos, pruebas de calidad y demás actividades necesarias para garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas.
- Impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes aplicables al contrato.

La estimación de estos conceptos permitió establecer un presupuesto oficial que refleja las condiciones actuales del mercado y garantiza la disponibilidad de los recursos necesarios para la correcta ejecución del proyecto.

Concepto de gasto	**Descripción**
Costos directos	Materiales, mano de obra, equipos, herramientas y transporte.
Costos indirectos	Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU).
Seguridad y Salud en el Trabajo	Elementos de protección personal, señalización y medidas de prevención.
Gestión ambiental	Manejo y disposición de residuos de construcción y demolición (RCD).
Control de calidad	Ensayos, pruebas y verificaciones técnicas.
Tributos	Impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes aplicables.

7.2.2 Análisis de precios históricos:

Con el fin de verificar la razonabilidad del presupuesto oficial, la Entidad realizó un análisis comparativo de los precios históricos correspondientes a obras de infraestructura con características similares, considerando procesos de contratación adelantados por entidades estatales y la información obtenida durante la estructuración del proyecto.

El análisis permitió evidenciar que los costos asociados a materiales, mano de obra, equipos y demás insumos presentan un comportamiento acorde con las condiciones actuales del mercado, observándose variaciones normales derivadas de factores como la inflación, el comportamiento del sector de la construcción, los costos de transporte, la disponibilidad de materiales y las condiciones económicas vigentes.

Adicionalmente, la Entidad tuvo en cuenta la evolución de los indicadores económicos publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), especialmente aquellos relacionados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y los índices del sector de la construcción, así como la información obtenida mediante las cotizaciones y los análisis de precios unitarios (APU), con el propósito de validar que el presupuesto oficial reflejara los costos reales de ejecución de la obra.

Del análisis efectuado se concluye que los valores incorporados en el presupuesto oficial son consistentes con el comportamiento histórico de los precios del mercado y resultan adecuados para garantizar la correcta ejecución del contrato, manteniendo los principios de economía, planeación y selección objetiva.

7.2.3 Solicitud de información a proveedores en SECOP II, evaluación y análisis de las respuestas y solicitud de cotizaciones directas

Para la estructuración económica del presente proceso de contratación, la Entidad analizó la conveniencia de utilizar el módulo de Solicitud de Información a Proveedores disponible en la plataforma SECOP II. No obstante, teniendo en cuenta la naturaleza del proyecto, la disponibilidad de información técnica, la existencia de análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones obtenidas directamente del mercado y la información derivada de procesos similares

adelantados por otras entidades estatales, se determinó que no era necesario acudir a dicho mecanismo.

En consecuencia, la Entidad realizó el estudio de mercado mediante la solicitud directa de cotizaciones a proveedores y contratistas del sector de la construcción, complementando dicha información con los análisis de precios unitarios, los costos de materiales, mano de obra, equipos, transporte y demás insumos requeridos para la ejecución del proyecto.

Las cotizaciones obtenidas fueron objeto de revisión y análisis técnico, verificando la correspondencia entre los precios ofertados, las especificaciones técnicas del proyecto y las condiciones actuales del mercado. Así mismo, se efectuó un análisis comparativo con procesos de contratación similares publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), con el fin de validar la razonabilidad del presupuesto oficial.

Como resultado del análisis realizado, la Entidad concluyó que la información obtenida constituye un soporte suficiente para la determinación del valor estimado del contrato, garantizando que el presupuesto oficial refleje las condiciones reales del mercado y permita la adecuada ejecución del proyecto.

7.2.4 Lista de precios de referencia, bases de datos especializadas o precios regulados:

Para la determinación del presupuesto oficial, la Entidad analizó diferentes fuentes de información económica que permitieran establecer precios acordes con las condiciones actuales del mercado de la construcción.

En la estructuración del presente proceso se utilizaron como principales fuentes de referencia los análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones obtenidas directamente de proveedores del sector, las especificaciones técnicas del proyecto, las cantidades de obra, la información de procesos similares publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP) y los indicadores económicos oficiales publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

La Entidad no empleó listas oficiales de precios regulados para la determinación del presupuesto oficial, por cuanto los materiales, equipos, mano de obra e insumos requeridos para la ejecución de la obra se encuentran sujetos a las

condiciones normales de oferta y demanda del mercado y no cuentan con un régimen de precios regulados por parte del Estado.

De igual manera, la Entidad no fundamentó el presupuesto oficial exclusivamente en bases de datos especializadas de precios, toda vez que la metodología aplicada privilegió la utilización de análisis de precios unitarios elaborados para el proyecto y la información obtenida directamente del mercado, garantizando que el valor estimado del contrato refleje las condiciones económicas vigentes y las particularidades de la región donde se ejecutará la obra.

En consecuencia, la Entidad considera que las fuentes de información utilizadas constituyen un soporte técnico y económico suficiente para la determinación del presupuesto oficial, en observancia de los principios de planeación, economía y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

Fuente de referencia	Tipo de información	Aplicación en el estudio
Análisis de Precios Unitarios (APU)	Costos directos e indirectos de la obra	Determinación del presupuesto oficial
Cotizaciones de proveedores	Precios de materiales e insumos	Validación de precios de mercado
SECOP II	Procesos similares	Comparación de valores contratados
DANE	IPC e indicadores económicos	Análisis del comportamiento económico
Especificaciones técnicas y cantidades de obra	Definición de actividades y cantidades	Elaboración del presupuesto oficial

7.3 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO:

Como resultado del análisis realizado, se concluye que existe un mercado conformado por personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales con capacidad potencial para ejecutar obras de construcción, adecuación, mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificaciones, dentro del cual pueden identificarse oferentes con experiencia y capacidad técnica para atender las actividades previstas en el presente proceso.

La naturaleza de la intervención no corresponde a una obra que requiera un grado de especialización que limite el mercado exclusivamente a contratistas con experiencia en centros de protección o atención para adultos mayores. Las actividades contempladas son propias del sector de la construcción y comprenden trabajos preliminares, demoliciones, obras en concreto y demás intervenciones de mantenimiento y adecuación de una edificación existente. El presupuesto oficial contempla, entre otros, capítulos de preliminares, demoliciones y estructura en concreto.

Asimismo, las necesidades identificadas comprenden intervenciones en cubierta, pisos y enchapes de baños, mesones de cocina, muros y acabados interiores, cielos rasos, cuneta perimetral, carpintería metálica e iluminación, actividades que pueden ser atendidas por contratistas con experiencia relacionada con adecuación, mantenimiento, reparación o mejoramiento de edificaciones.

En relación con los bienes e insumos necesarios, se evidencia que los materiales, equipos y herramientas requeridos corresponden, en términos generales, a elementos de utilización habitual en el sector de la construcción. Las especificaciones técnicas contemplan, entre otras actividades, intervenciones en cubierta, sellado de filtraciones y mantenimiento de carpintería metálica, para las cuales se requieren materiales y equipos disponibles dentro de la cadena ordinaria de suministro del sector.

Desde el punto de vista económico, el presupuesto oficial asciende a SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS ($79.957.708,58) M/CTE, con un plazo de ejecución de sesenta (60) días calendario. Dichas condiciones deberán guardar correspondencia con el presupuesto de obra, las cantidades previstas, los Análisis de Precios Unitarios (APU) y demás soportes técnicos y económicos que integran la estructuración del proceso.

El análisis de la demanda y de la oferta permite establecer que la necesidad puede ser atendida por agentes económicos vinculados al sector de la construcción, razón por la cual los requisitos habilitantes técnicos, financieros y organizacionales deberán definirse de manera proporcional a la naturaleza, cuantía, plazo y complejidad de la intervención, procurando verificar la capacidad efectiva de los proponentes sin generar restricciones injustificadas a la participación.

De igual manera, la intervención guarda correspondencia con la planeación institucional, al encontrarse vinculada al sector de Inclusión Social y Reconciliación, al programa de atención integral de población en situación permanente de desprotección social y/o familiar y al producto 410400200 – Centros de protección social para el adulto mayor adecuados.

En consecuencia, el estudio realizado permite concluir que existen condiciones de mercado para adelantar el proceso de selección, tanto desde la disponibilidad de potenciales oferentes como desde el acceso a materiales, equipos, herramientas, mano de obra y demás recursos requeridos para la ejecución de las actividades, sin que se adviertan condiciones particulares que hagan inviable la contratación.

Finalmente, la estructuración del proceso deberá mantener correspondencia entre el alcance técnico, presupuesto oficial, requisitos habilitantes, distribución de riesgos, criterios de selección y demás condiciones establecidas en los documentos contractuales, garantizando la aplicación de los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad, selección objetiva y libre concurrencia que orientan la contratación estatal.

JUAN DIEGO CORTES ECHAVEZ

SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA

Alcaldía de PAMPLONITA (NS)