FECHA DEL ESTUDIO	viernes, 5 de junio de 2026
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	**MANTENIMIENTO LOCATIVO A LAS INSTALACIONES DEL TEATRO MUNICIPAL DE GACHALÁ CUNDINAMARCA**
AREA RESPONSABLE	Secretaria de Infraestructura

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las entidades estatales deben realizar, durante la etapa de planeación, un análisis del sector económico relativo al objeto del proceso de contratación, la Alcaldía Municipal de Gachalá elaboró el presente Estudio del Sector y de Mercado, siguiendo los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para la estructuración de los procesos de contratación estatal.

El presente estudio constituye un instrumento de planeación que tiene como finalidad analizar las condiciones jurídicas, económicas, financieras, técnicas y comerciales del mercado relacionado con el suministro de los bienes objeto del proceso contractual, con el propósito de identificar las características de la oferta y la demanda, las condiciones de competencia, los riesgos previsibles y demás elementos que permitan estructurar un proceso de selección acorde con los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva previstos en la normatividad vigente.

Para el desarrollo del análisis se evaluaron, entre otros, los siguientes aspectos:

1. **Identificación de la necesidad y definición de las condiciones técnicas,** mediante la descripción del origen de la necesidad que motiva la contratación, la problemática que se pretende atender, los objetivos que se buscan alcanzar y la forma en que las especificaciones técnicas establecidas permiten satisfacer dicha necesidad y garantizar el cumplimiento del objeto contractual.
2. **Marco normativo y regulatorio**, mediante la identificación de las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables al proceso de contratación y a los bienes objeto de adquisición.
3. **Análisis económico del sector**, considerando el comportamiento de variables macroeconómicas que pueden incidir en la disponibilidad, comercialización y precio de los bienes requeridos.
4. **Análisis de la oferta y del mercado**, orientado a identificar los proveedores que participan en el sector, las modalidades de contratación utilizadas por las entidades estatales, la dinámica competitiva y las condiciones de abastecimiento, con base en la información disponible en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente y demás fuentes oficiales.
5. **Análisis de la demanda**, mediante la revisión del comportamiento histórico de la contratación pública relacionada con bienes de características similares, así como de los antecedentes contractuales del Municipio de Gachalá, con el fin de identificar las condiciones bajo las cuales la Entidad ha atendido necesidades equivalentes.
6. **Análisis de riesgos del mercado**, identificando los factores externos e internos que pueden afectar el desarrollo del proceso contractual o la ejecución del contrato, con el propósito de definir medidas orientadas a su prevención y mitigación.
7. **Análisis económico del proceso**, mediante la estimación del presupuesto oficial con fundamento en el estudio de precios del mercado, las cotizaciones obtenidas, la información histórica de contratación y las condiciones comerciales identificadas durante la etapa de planeación.

El presente estudio tiene como finalidad proporcionar a la Entidad los elementos técnicos, jurídicos y económicos necesarios para la adecuada estructuración del proceso de contratación, garantizando que las decisiones adoptadas durante la etapa precontractual se encuentren debidamente sustentadas y orientadas a la satisfacción de la necesidad pública que se pretende atender.

Para la elaboración del presente documento se consultó información proveniente de fuentes oficiales, entre las cuales se destacan:

- Agencia Nacional de Contratación Pública – **Colombia Compra Eficiente** (SECOP y Modelo de Abastecimiento Estratégico).
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística – **DANE**.
- Superintendencia de Sociedades – **Sistema de Información y Reporte Empresarial (SIREM)**.
- Información histórica de contratación registrada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP).

La información recopilada permitió identificar las condiciones del mercado, el comportamiento de la contratación pública para bienes similares, la participación de los proveedores, las modalidades de selección utilizadas y las variables económicas que inciden en la adquisición de los bienes objeto del presente proceso, constituyéndose en un insumo fundamental para la definición de las condiciones técnicas, jurídicas y financieras que regirán la contratación.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS

La Administración Municipal de Gachalá, a través de la Secretaría de Infraestructura, tiene la responsabilidad de ejecutar las obras necesarias para el desarrollo local y garantizar la adecuada conservación de la infraestructura pública municipal, de conformidad con las competencias previstas en los artículos 311 y 315 de la Constitución Política y en el artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por la Ley 1551 de 2012, así como en las demás disposiciones que regulan la administración de los bienes de uso público y el patrimonio de las entidades territoriales.

En cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales relacionadas con la administración, conservación, mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura pública destinada a la prestación de servicios a la comunidad, la Administración Municipal debe garantizar que los escenarios culturales se mantengan en adecuadas condiciones de funcionamiento, seguridad, estabilidad, accesibilidad y confort, asegurando su conservación y disponibilidad para el desarrollo de actividades culturales, artísticas, educativas e institucionales.

En ejercicio de estas funciones, la Secretaría de Infraestructura adelanta de manera permanente actividades de inspección, seguimiento y evaluación del estado físico de los bienes inmuebles de propiedad del municipio. Como resultado de dichas labores, se evidenció que el Teatro Municipal presenta un deterioro progresivo ocasionado por el uso continuo de sus instalaciones, el envejecimiento natural de los materiales, la exposición permanente a las condiciones climáticas propias de la región y los efectos generados durante las temporadas de lluvias, factores que han afectado diversos elementos constructivos de la edificación.

Las inspecciones técnicas permitieron identificar la necesidad de intervenir la cubierta debido al desgaste de sus componentes y a la presencia de filtraciones de agua, las cuales han provocado humedades que deterioran el cielo raso y los acabados interiores. De igual forma, se evidenciaron deficiencias en el sistema de iluminación

y el deterioro de diferentes elementos arquitectónicos, situación que disminuye la funcionalidad del escenario, afecta las condiciones de seguridad y confort para los usuarios y limita el adecuado desarrollo de las actividades culturales que allí se realizan.

Con el propósito de recuperar y preservar las condiciones físicas y funcionales del inmueble, se requiere ejecutar el mantenimiento locativo del Teatro Municipal mediante actividades de mantenimiento preventivo y correctivo que comprenden la intervención de la cubierta, reposición del cielo raso, mejoramiento del sistema de iluminación, reparación de acabados, resanes, pintura y demás obras civiles complementarias que resulten necesarias. Estas intervenciones permitirán corregir las patologías existentes, prevenir la aparición de nuevos daños y garantizar el adecuado funcionamiento de la infraestructura.

La falta de una intervención oportuna puede acelerar el deterioro de la edificación, incrementar los costos futuros de mantenimiento y reparación, comprometer la seguridad de funcionarios, artistas y comunidad en general, así como afectar la continuidad de los servicios culturales que presta la Administración Municipal. En consecuencia, las actividades proyectadas constituyen una medida preventiva y correctiva orientada a conservar el patrimonio público, prolongar la vida útil del inmueble y optimizar la inversión de los recursos públicos.

De manera complementaria, el contrato contempla la ejecución de las obras de infraestructura que sean necesarias para atender adecuaciones locativas, rehabilitaciones, reposición de elementos deteriorados, mejoramientos y demás intervenciones menores que contribuyan a mantener la infraestructura en condiciones óptimas de operación, fortaleciendo la capacidad institucional para ofrecer espacios adecuados para el desarrollo de la cultura y el cumplimiento de las metas previstas en el Plan de Desarrollo Municipal.

La necesidad de la presente contratación se encuentra sustentada en los diagnósticos técnicos elaborados por la Secretaría de Infraestructura, los informes de inspección y seguimiento y las visitas técnicas realizadas al Teatro Municipal, documentos que evidencian el estado actual de la edificación y la conveniencia de ejecutar las intervenciones requeridas para garantizar su conservación, funcionalidad y seguridad.

Con fundamento en dicho diagnóstico, la Entidad definió las condiciones técnicas mínimas que deberán cumplir las actividades objeto del contrato, estableciendo especificaciones orientadas a garantizar la calidad, seguridad, funcionalidad, durabilidad y eficiencia de las obras. En consecuencia, los materiales, equipos, procedimientos constructivos, mano de obra y demás recursos empleados por el contratista deberán ajustarse a las especificaciones técnicas del proyecto y cumplir las Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), cuando corresponda, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), las especificaciones técnicas del INVIAS para las actividades que así lo requieran, la normatividad ambiental, las disposiciones sobre seguridad y salud en el trabajo y las demás normas técnicas vigentes aplicables a la ejecución de obras civiles.

En consecuencia, la contratación propuesta resulta necesaria para garantizar la conservación del Teatro Municipal, mantener condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y servicio, proteger el patrimonio público y asegurar que este escenario continúe siendo un espacio apropiado para el desarrollo de las actividades culturales, artísticas e institucionales en beneficio de la comunidad del municipio de Gachalá.

Con fundamento en el diagnóstico realizado y en las necesidades identificadas, la Administración Municipal determinó que la contratación del **MANTENIMIENTO LOCATIVO A LAS INSTALACIONES DEL TEATRO MUNICIPAL DE GACHALÁ CUNDINAMARCA,** constituye la alternativa más eficiente, técnica y

económicamente adecuada para garantizar la conservación del patrimonio público, asegurar la adecuada prestación de los servicios a cargo del Municipio, optimizar la inversión de los recursos públicos y atender oportunamente las necesidades de intervención que se presenten durante la vigencia contractual.

ESPECIFICACIÓN	ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	V. UNT	V. TOTAL
	1	PRELIMINARES				
ICCU_CONS_1.14	1,1	DEMOLICIÓN CIELO RASO FALSO, INC RETIRO	M2	176,00	$ 19.661,00	$ 3.460.336,00
ICCU_CONS_1.34	1,2	DESMONTE DE CUBIERTAS (ASBESTO CEMENTO), INC RETIRO	M2	176,00	$ 21.757,00	$ 3.829.232,00
SUB TOTAL DE PRELIMINARES						$ 7.289.568,00
	2	CUBIERTA				
ICCU_CONS_7.25	2,1	TEJA TERMOACÚSTICA	M2	176,00	$ 81.355,00	$ 14.318.480,00
SUB TOTAL DE CUBIERTA						$ 14.318.480,00
	3	CIELO RASO				
ICCU_CONS_15.10	3,1	CIELO RASO EN PVC e=7 mm (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	176,00	$ 93.273,00	$ 16.416.048,00
SUB TOTAL DE CIELO RASO						$ 16.416.048,00
	4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
ICCU_CONS_12.2	4,1	SALIDA LÁMPARA TOMA PVC COMPLETA. INC INTERRUPTOR	UN	20,00	$ 110.156,00	$ 2.203.120,00
APU 1	4,2	LAMPARA LED DE PARED	UN	10,00	$ 136.430,00	$ 1.364.300,00
ICCU_CONS_12.129	4,3	LUMINARIA LED - 200W - 4000K/6000K - IP65 - IK08 - 100-277V - HIGH BAY	UN	10,00	$ 407.706,00	$ 4.077.060,00
APU 4	4,4	CANALETA DE 1/2"	ML	32,04	$ 8.008,00	$ 256.615,24
SUB TOTAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS						$ 7.901.095,24
	5	ACABADOS				
APU 2	5,1	RESANE IMPERMEABILIZADO MORTETO 1:3 (INCLUYE RASPADO Y ADECUACIÓN DE SUPERFICIE)	M2	376,67	$ 43.573,00	$ 16.412.641,91
APU 3	5,2	ÁNGULO DE TERMINACIÓN PARA PISO	ML	25,50	$ 56.635,00	$ 1.444.192,50
ICCU_CONS_18.16	5,3	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	M2	376,67	$ 30.281,00	$ 11.405.944,27
SUB TOTAL DE ACABADOS						$ 29.262.778,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS DE OBRA						$ 75.187.969,92
ADMINISTRACIÓN					20%	$ 15.037.593,98
IMPREVISTOS					5%	$ 3.759.398,50
UTILIDAD					8%	$ 6.015.037,59
TOTAL COSTOS INDIRECTOS						$ 24.812.030,07
AJUSTE AL PESO						$ 0,01
TOTAL COSTO DEL PROYECTO (COSTOS DIRECTOS DE OBRA + COSTOS INDIRECTOS)						$ 100.000.000,00

2. MARCO NORMATIVO Y REGULATORIO

El presente proceso contractual se enmarca en el sector de la construcción, específicamente en las actividades relacionadas con el mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura del teatro municipal. En consecuencia, su desarrollo se encuentra sujeto al cumplimiento del marco constitucional, legal, reglamentario y técnico que regula la contratación estatal, la actividad constructiva y las condiciones mínimas que deben observarse durante la ejecución de obras civiles.

Desde el punto de vista técnico, las actividades de mantenimiento deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas del proyecto y a la normatividad vigente aplicable al sector de la construcción. En tal sentido, deberán observarse las disposiciones contenidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, las Normas Técnicas Colombianas (NTC) expedidas por ICONTEC para materiales, procesos constructivos y control de calidad, así como las Especificaciones Generales de Construcción de Carreteras y las normas técnicas del Instituto Nacional de Vías – INVÍAS, cuando las actividades correspondan a infraestructura vial o contemplen la utilización de materiales y procedimientos regulados por dicha entidad.

Cuando el alcance de las actividades comprenda instalaciones eléctricas, alumbrado, redes hidrosanitarias u otras obras especializadas, deberán cumplirse igualmente las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y las demás normas técnicas que resulten aplicables de acuerdo con la naturaleza de las intervenciones.

Durante la ejecución del contrato también deberán cumplirse las disposiciones relacionadas con la gestión ambiental y la seguridad y salud en el trabajo, especialmente las contenidas en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1072 de 2015, así como las normas que regulan el manejo integral de residuos de construcción y demolición (RCD), el uso adecuado de materiales, la protección del medio ambiente y la implementación de medidas de prevención de riesgos laborales en actividades de construcción.

Así mismo, los materiales, equipos, procedimientos constructivos y actividades de mantenimiento deberán ajustarse a las especificaciones técnicas definidas por la Entidad, garantizando condiciones de calidad, seguridad, durabilidad, funcionalidad y estabilidad de las obras ejecutadas. El contratista deberá cumplir la totalidad de la normatividad técnica vigente aplicable al objeto contractual y adoptar las buenas prácticas de ingeniería y construcción generalmente aceptadas en el sector.

En consecuencia, el presente proceso contractual se desarrolla dentro del marco regulatorio propio del sector de la construcción, el cual establece las condiciones jurídicas, técnicas, ambientales y de seguridad que garantizan la adecuada ejecución de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura municipal, la protección del patrimonio público y el cumplimiento de los fines de la contratación estatal.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector, la Entidad realizó el análisis económico del mercado correspondiente al sector de la construcción, específicamente al subsector de obras civiles relacionadas con el mantenimiento locativo y/o

preventivo y/o correctivo de la infraestructura pública y la ejecución de obras de infraestructura en general. Dicho análisis comprende la evaluación de las condiciones macroeconómicas, la caracterización económica del sector, las condiciones de oferta y demanda, la estructura de costos, las condiciones de competencia, la capacidad del mercado para atender la necesidad institucional y el contexto regional en el cual se desarrollará el proceso de contratación, con el propósito de establecer la viabilidad económica del proyecto y soportar la adecuada estructuración del proceso contractual.

3.1. Condiciones macroeconómicas

El sector de la construcción constituye una de las actividades económicas de mayor impacto sobre el crecimiento del país, debido a su capacidad para generar empleo, dinamizar la demanda de bienes y servicios, incentivar la inversión pública y privada y promover el desarrollo de la infraestructura necesaria para el crecimiento económico y social de los territorios.

El comportamiento del sector está estrechamente relacionado con variables macroeconómicas como la inflación, las tasas de interés, el costo del crédito, la inversión pública, el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB), el incremento del salario mínimo legal vigente y la variación en los precios de los materiales de construcción. Estas variables inciden directamente en la estructura de costos de los proyectos de obra pública, particularmente en componentes como materiales, transporte, combustibles, mano de obra, maquinaria y equipos.

En el caso específico de los contratos de mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura pública, el comportamiento del mercado presenta una mayor estabilidad respecto de otros subsectores de la construcción, debido a que la demanda proviene principalmente de la inversión pública y de la necesidad permanente de conservar en adecuado estado los bienes destinados a la prestación de los servicios a cargo de las entidades territoriales.

3.2. Caracterización económica del sector

El presente proceso se desarrolla dentro del sector de la construcción, específicamente en el subsector de obras civiles relacionadas con el mantenimiento, conservación, adecuación, rehabilitación y mejoramiento de infraestructura pública.

Desde la perspectiva económica, el sector se caracteriza por una amplia participación de personas naturales con establecimiento de comercio, micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), consorcios y uniones temporales que cuentan con capacidad técnica, administrativa y financiera para ejecutar contratos de obra pública de baja y mediana complejidad.

La estructura de costos del sector está conformada principalmente por materiales de construcción, mano de obra calificada y no calificada, maquinaria, equipos, transporte, herramientas, costos indirectos, administración, imprevistos y utilidad. Estos componentes presentan variaciones permanentes derivadas de factores como la disponibilidad de materias primas, el comportamiento del mercado nacional, el costo del combustible, las distancias de transporte y la ubicación geográfica de cada proyecto.

Así mismo, el sector presenta una importante articulación con otras actividades económicas como la producción de cemento, acero, agregados pétreos, prefabricados, productos metálicos, instalaciones eléctricas, redes hidrosanitarias, alquiler de maquinaria y transporte de materiales, generando un efecto multiplicador sobre la economía regional.

3.3. Condiciones comerciales del mercado

El mercado para la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura pública presenta condiciones adecuadas de competencia, debido a la existencia de un número significativo de empresas y contratistas con experiencia en obras civiles, adecuaciones locativas, urbanismo, mantenimiento de edificaciones y construcción de infraestructura.

La consulta de procesos similares publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) evidencia la participación recurrente de múltiples oferentes en procesos con objetos relacionados, circunstancia que demuestra la existencia de pluralidad de participantes y capacidad suficiente del mercado para atender la necesidad de la Entidad.

La competencia dentro del sector se fundamenta principalmente en la experiencia específica de los contratistas, la capacidad técnica y financiera, la disponibilidad de personal profesional y operativo, la infraestructura administrativa, la maquinaria y equipos disponibles, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la competitividad de la oferta económica.

En cuanto a la formación de precios, estos responden principalmente al comportamiento de los costos de materiales, mano de obra, transporte, maquinaria, equipos y rendimientos constructivos, razón por la cual resulta indispensable estructurar el presupuesto oficial mediante análisis de precios unitarios y estudios de mercado que reflejen las condiciones reales del sector.

3.4. Condiciones del mercado en el Municipio de Gachalá

Como complemento al análisis económico, se revisó la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), con el propósito de identificar la composición del tejido empresarial del municipio de Gachalá y conocer las condiciones generales del entorno económico local.

Tabla 01. Distribución del tejido empresarial por sectores

DEPARTAMENTO / MUNICIPIO	AGRICULTURA	COMERCIO	CONSTRUCCIÓN	INDUSTRIA	MINERO	SERVICIOS	TRANSPORTE	SIN_SECTOR	TOTAL
GACHALÁ CUNDINAMARCA	16	20	7	-	-	59	4	106	212*

Fuente: DANE. Disponible en: https://geoportal.dane.gov.co/servicios/descarga-y-metadatos/datos-geoestadisticos/?cod=7

La información evidencia que el municipio cuenta con unidades económicas pertenecientes a diferentes sectores productivos, entre ellos el sector de la construcción, lo cual refleja la existencia de capacidad empresarial local para participar en actividades relacionadas con obras civiles, mantenimiento y adecuación de infraestructura.

La ejecución de contratos de mantenimiento locativo y/o preventivo y/o correctivo de infraestructura pública y obras de infraestructura en general se soporta en un mercado regional y departamental conformado por personas naturales, micro, pequeñas y medianas empresas, consorcios y uniones temporales con experiencia en obras civiles, los cuales desarrollan habitualmente procesos de contratación en diferentes municipios del departamento de Cundinamarca y de la región del Guavio.

En este sentido, el municipio de Gachalá cuenta con acceso a proveedores de materiales de construcción, distribuidores, empresas de alquiler de maquinaria, contratistas y profesionales del sector establecidos en Bogotá D.C., Gachetá, Guasca, Guatavita, Ubalá y demás municipios cercanos, lo que garantiza la disponibilidad de insumos y equipos requeridos para la ejecución del objeto contractual.

En consecuencia, el análisis económico permite concluir que el mercado presenta condiciones adecuadas de oferta y competencia para desarrollar el presente proceso de contratación, evidenciándose la existencia de capacidad empresarial suficiente para atender la demanda institucional y disponibilidad de materiales.

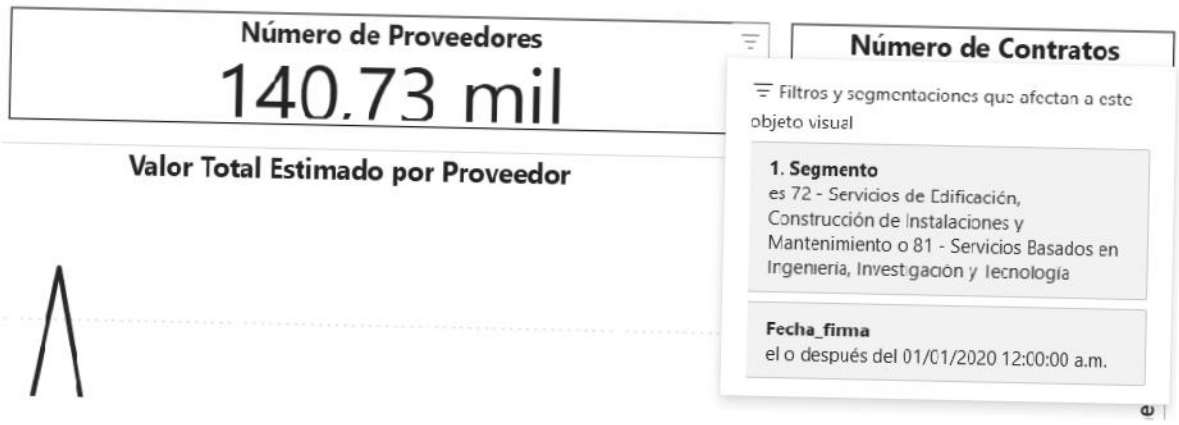
4. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEL MERCADO

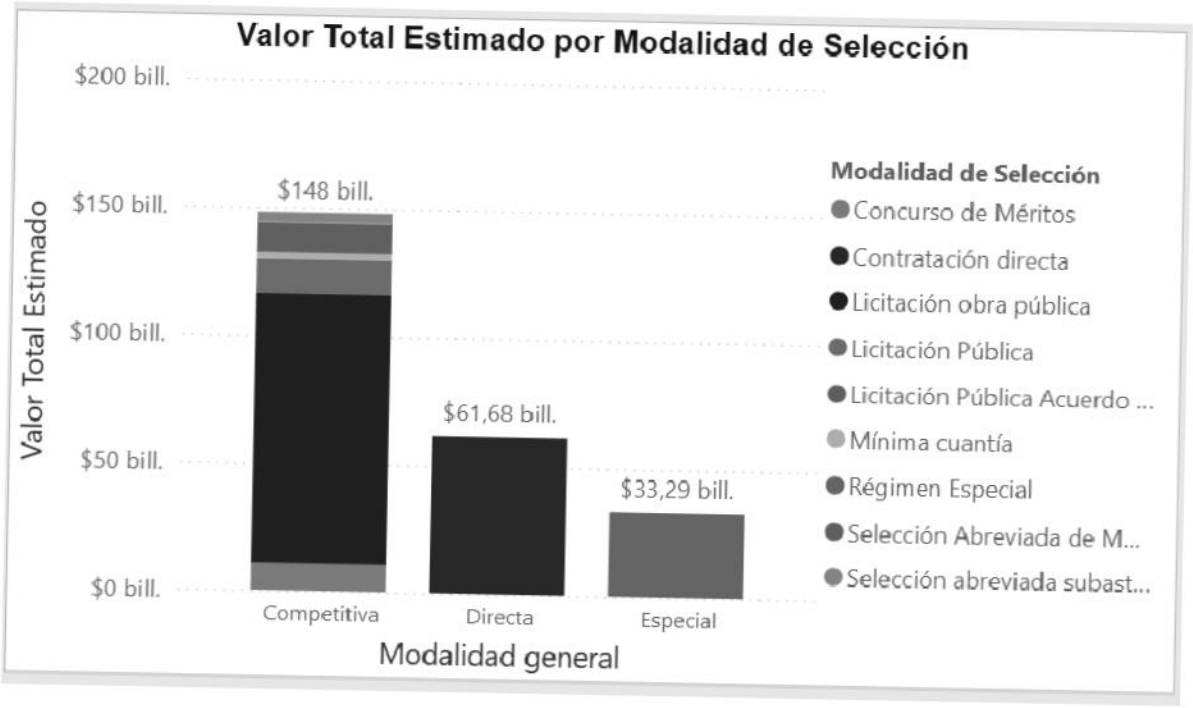
Con el propósito de identificar las condiciones del mercado para la adquisición de los bienes objeto del presente proceso, se realizó un análisis de la información histórica de contratación disponible en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, herramienta que consolida la información registrada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP) y permite analizar el comportamiento de la contratación estatal por categorías de bienes y servicios, proveedores, entidades, modalidades de selección y demás variables relevantes para la estructuración de los procesos contractuales.

Para el presente análisis se consultó la información correspondiente al departamento de Cundinamarca, para el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2025, considerando los códigos UNSPSC que conforman el objeto contractual, a saber:

Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre
72	14	10	03	Servicios de mantenimiento de calles y carreteras
72	10	15	00	Servicios de apoyo para la construcción
81	10	15	00	Ingeniería civil y arquitectura

Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$243 bill.	140.73 mil	410,56 mil





De acuerdo con la información obtenida del Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, para los segmentos 72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento y 81 - Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología, en el departamento de Cundinamarca, durante el período comprendido a partir del 1 de enero de 2020, se registra un valor total de contratación aproximado de $243 billones, distribuidos en cerca de 410.560 contratos, adjudicados a 140.730 proveedores.

Estas cifras reflejan un mercado amplio, consolidado y altamente competitivo, con una importante capacidad técnica, financiera y operativa para atender la demanda de obras civiles, mantenimiento de infraestructura, consultoría, interventoría, estudios, diseños y demás servicios relacionados con el sector de la construcción y la ingeniería.

Respecto al comportamiento por modalidad de selección, se evidencia que los mecanismos competitivos concentran la mayor participación de los recursos contratados, alcanzando un valor aproximado de $148 billones, equivalente a cerca del 61 % del valor total analizado. En este grupo se encuentran modalidades como la Licitación Pública, Licitación de Obra Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Mínima Cuantía y demás procedimientos que promueven la libre concurrencia de oferentes.

Por su parte, la Contratación Directa registra un valor aproximado de $61,68 billones, correspondiente a cerca del 25 % del total contratado, mientras que el Régimen Especial representa aproximadamente $33,29 billones, equivalentes al 14 % del valor total de la contratación.

La distribución de los recursos evidencia que la mayor parte de la contratación pública en estos segmentos se desarrolla mediante modalidades competitivas, lo que favorece la transparencia, la pluralidad de oferentes y la selección objetiva. No obstante, la participación de la Contratación Directa y del Régimen Especial responde a las necesidades específicas previstas en el marco jurídico de la contratación estatal, sin afectar las condiciones generales de competencia del mercado.

Así mismo, la relación entre 410.560 contratos y 140.730 proveedores demuestra una amplia participación de empresas y personas naturales especializadas en actividades de construcción, mantenimiento, consultoría e ingeniería, evidenciando una baja concentración del mercado y una oferta suficiente para atender procesos de contratación de entidades públicas de diferentes niveles.

En consecuencia, el análisis del mercado permite concluir que existen condiciones favorables para adelantar el presente proceso de selección, toda vez que se evidencia un alto volumen de contratación, un número significativo de proveedores con experiencia en el sector y una amplia participación de modalidades competitivas. Estos factores permiten prever una adecuada pluralidad de oferentes, competencia efectiva y capacidad suficiente del mercado para satisfacer las necesidades de la Entidad, garantizando la observancia de los principios de transparencia, economía, selección objetiva y libre concurrencia que rigen la contratación estatal.

4.1 Bienes Relevantes

En desarrollo del presente proceso de contratación, la Alcaldía de Gachalá efectuó la identificación de los bienes relevantes requeridos para la ejecución del proyecto, aplicando la metodología definida en la Matriz 4 – Bienes Relevantes de los Pliegos Tipo de obra pública de infraestructura social. El detalle de los bienes identificados y su respectivo análisis se presenta a continuación:

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR LOS BIENES RELEVANTES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

OBJETO: MANTENIMIENTO LOCATIVO A LAS INSTALACIONES DEL TEATRO MUNICIPAL DE GACHALÁ CUNDINAMARCA

ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	V. UNIT.	V. TOTAL	% PARTICIPACIÓN	% ACUMULADO	% PROMEDIO	BIENES RELEVANTES
1	CIELO RASO EN PVC e=7 mm (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	176,00	$ 93.273,00	$16.416.048,00	24,99%	24,99%	23,62%	- CIELO RASO PVC
2	RESANE IMPERMEABILIZADO MORTERO 1:3 (INCLUYE RASPADO Y ADECUACIÓN DE SUPERFICIE)	M2	376,67	$ 43.573,00	$16.412.641,91	24,98%	49,97%		- CEMENTO GRIS -SIKA 1
3	TEJA TERMOACÚSTICA	M2	176,00	$ 81.366,00	$14.320.416,00	21,80%	71,77%		
4	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	M2	376,67	$ 30.281,00	$ 11.406.944,27	17,36%	89,13%		
5	LUMINARIA LED - 200W - 4000K/6000K - IP65 - IK08 -	UN	10,00	$ 407.706,00	$ 4.077.060,00	6,21%	95,33%		
6	ANGULO DE TERMINACIÓN PARA PISO	ML	25,60	$ 56.636,00	$ 1.444.192,60	2,20%	97,53%		
7	LAMPARA LED DE PARED	UN	10,00	$ 136.130,00	$ 1.361.300,00	2,08%	99,61%		
8	CANALLETA DE 1/2"	ML	32,01	$ 8.008,00	$ 256.576,32	0,39%	100,00%		
				TOTAL	$65.695.243,00	100,00%			

CEMENTO

5/6/26, 11:41 ProduccionNacional v2.2.36

Nit	Radicado	Razón Social	Partida Arancelaria	Código Numérico Único (CNU)	Tipo de bien	Nombre Técnico	Nombre Comercial	Ciudad plantas	Fecha de Vencimiento
860002522	RPBN0170	CEMEX COLOMBIA SA	252329001	0	Registro de Producción Nacional	Cemento Tipo ART (Alta Resistencia Temprana) NTC 121:2021	CEMENTO HIDRÁULICO USO ESTRUCTU	La Calera	23/09/202
860002522	RPBN0170	CEMEX COLOMBIA SA	252329001	0	Registro de Producción Nacional	Cemento Tipo UG (Uso General) NTC 121:2021	Cemento Hidráulico SuperResi	La Calera	23/09/202
860002522	RPBN0170	CEMEX COLOMBIA SA	252329001	0	Registro de Producción Nacional	Cemento Tipo ART (Alta Resistencia Temprana) NTC 121: 2014	Cemento Concreten Especial	Ibagué	23/09/202

De conformidad con el análisis efectuado y la metodología aplicada para la identificación de bienes relevantes, se determinó que los siguientes bienes nacionales relevantes participan de manera significativa en la ejecución del objeto contractual:

No.	Bien nacional relevante	Fecha de inscripción	Fecha de vigencia	No. de partida arancelaria	% de participación
1.	Cemento	-	23/09/2026	2523290000	24.98%

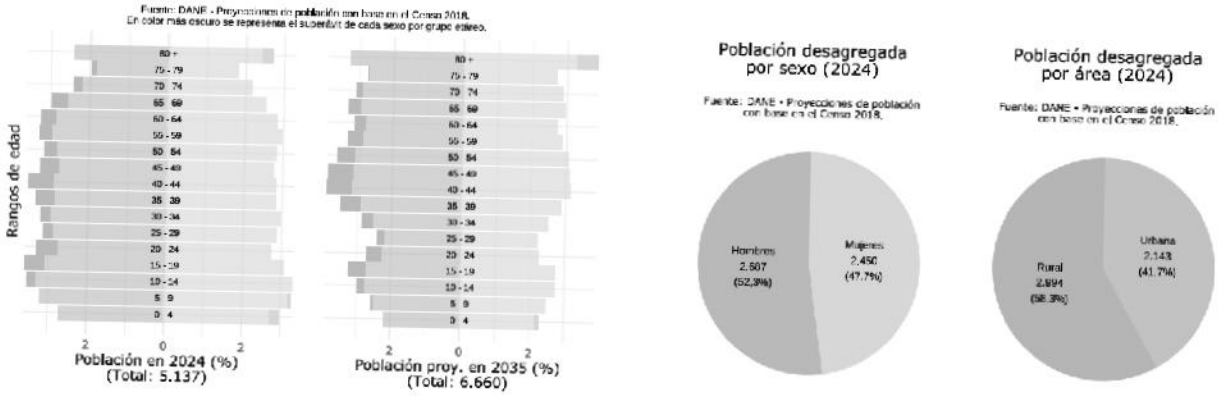
4.2. Provisión de Bienes y Servicios – Sujetos de Especial Protección Constitucional

Para efectos del presente análisis, se entienden como sujetos de especial protección constitucional la población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación, víctimas del conflicto armado interno, mujeres cabeza de hogar, adultos mayores, personas en condición de discapacidad, así como las comunidades indígenas, negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, Rrom o gitanas, entre otros grupos reconocidos por la Ley y la jurisprudencia colombiana.

De conformidad con la información estadística y demográfica reportada por el Departamento Nacional de Planeación – DNP, a través de la plataforma TerriData, elaborada con base en fuentes oficiales y registros administrativos, se evidencia que la población predominante tanto para el año 2024 como en la proyección al año 2035 corresponde principalmente a personas en edad adulta, especialmente entre los 25 y 59 años, concentrándose la mayor proporción en los rangos de 30 a 49 años. Asimismo, se observa una tendencia

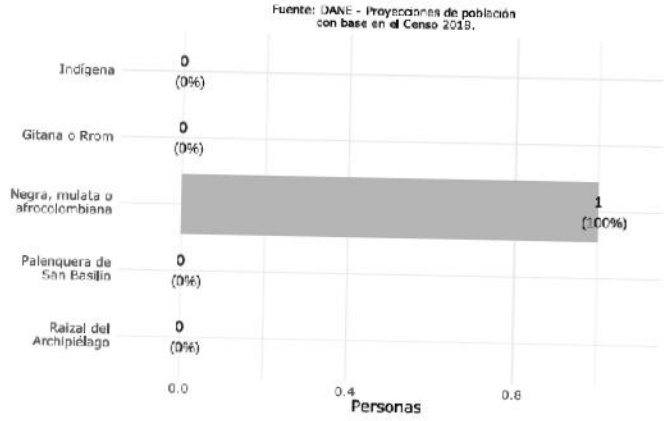
progresiva al envejecimiento poblacional, reflejada en el incremento de la población adulta mayor de 60 años en adelante. De igual manera, la composición demográfica del territorio presenta un predominio de población rural equivalente al 58,3% del total de habitantes, frente al 41,7% correspondiente al área urbana, así como una ligera mayoría de población masculina.

Gráfica No. 01. Pirámides poblacionales (2024 y 2023)



Por otra parte, el análisis poblacional evidencia que la presencia de comunidades étnicas en el municipio es prácticamente inexistente, toda vez que únicamente se registra una persona perteneciente a población afrocolombiana, equivalente al 0,02% de la población total, sin presencia estadística de comunidades indígenas, Rrom, raizales o palenqueras.

Gráfica No. 02. Población étnica



Adicionalmente, la información demográfica disponible, con fundamento en los datos suministrados por la Secretaría de Planeación y Control Interno del Municipio, obtenidos de las bases de datos del SISBÉN, evidencia una presencia significativa de población perteneciente a grupos objeto de especial protección constitucional. En efecto, de una población total de 4.459 habitantes, se identifican 1.034 personas en condición de pobreza extrema, equivalentes al 23,19% de la población; 194 víctimas del conflicto armado, correspondientes al 4,35%; 1.450 mujeres cabeza de hogar, que representan el 32,52%; 1.165 adultos

mayores, equivalentes al 26,13%; y 309 personas en condición de discapacidad, correspondientes al 6,93% del total de habitantes del municipio.

En consecuencia, la Entidad considera procedente establecer el criterio de provisión de bienes y servicios por parte de sujetos de especial protección constitucional, en atención a que una parte importante de la población municipal pertenece a grupos que requieren medidas orientadas a facilitar su acceso a oportunidades económicas y productivas, promoviendo así los principios de igualdad material, inclusión social y desarrollo local. Teniendo en cuenta que los grupos poblacionales identificados representan una proporción relevante de la población municipal y considerando la necesidad de garantizar la pluralidad de oferentes y la viabilidad de cumplimiento de la obligación contractual, la Entidad estima razonable y proporcional exigir que mínimo el cinco por ciento (5%) del valor de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato sea provisto por sujetos de especial protección constitucional. Dicho porcentaje se considera adecuado por cuanto permite materializar la finalidad inclusiva de la medida sin generar barreras desproporcionadas para la participación de los interesados, garantizando al mismo tiempo condiciones reales para su cumplimiento durante la ejecución contractual.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con el propósito de identificar el comportamiento histórico de la demanda institucional y contar con elementos de referencia para la estructuración del presente proceso de contratación, se realizó una revisión de los antecedentes contractuales adelantados por el Municipio de Gachalá relacionados con la ejecución de obras de construcción, mejoramiento, mantenimiento y adecuación de infraestructura.

Como resultado del análisis de la contratación histórica, se identificaron los siguientes procesos, los cuales constituyen un referente para la determinación de las condiciones técnicas, financieras y presupuestales del presente proceso:

AÑO	OBJETO	NO. CONTRATO	VALOR	LIMITADO A MIPYMES		NOMBRE CONTRATISTA	DOMICILIO PRINCIPAL DEL CONTRATISTA
				SI	NO		
2025	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA CASA DE GOBIERNO EN EL MUNICIPIO DE GACHALA CUNDINAMARCA.	OP-037-2025	$59.783.154,00	X		CASCAVITA EQUIPOS Y CONSTRUCCION SAS	GACHALÁ
2024	MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LAS INSTALACIONES DEL ARCHIVO MUNICIPAL	OP-007-2024	$22.499.999,94	X		CONSTRUVINSO S.A.S	GACHALÁ

Los antecedentes analizados permiten identificar que el Municipio ha presentado una demanda continua de obras orientadas al mantenimiento, adecuación y mejoramiento de sus instalaciones e infraestructura. Asimismo, se observa que los procesos referenciados fueron **limitados a MiPymes** y contaron con la participación y contratación de proveedores con domicilio principal en el municipio de Gachalá, lo cual evidencia la existencia de capacidad empresarial local para atender este tipo de requerimientos, favoreciendo la participación de unidades productivas del territorio y el fortalecimiento de la economía local.

Se debe tener en cuenta que los contratos analizados corresponden a intervenciones desarrolladas sobre infraestructuras con características, necesidades, alcances y especificaciones técnicas particulares. Por tanto, sus valores constituyen únicamente un referente histórico y no pueden ser utilizados de manera directa para determinar el presupuesto oficial del presente proceso, toda vez que este deberá establecerse con fundamento en las actividades requeridas, las cantidades de obra, las especificaciones técnicas, los análisis de precios unitarios, las condiciones actuales del mercado y demás factores que incidan en la estructuración económica del contrato.

En consecuencia, el comportamiento histórico de la contratación permite concluir que existe una necesidad institucional recurrente relacionada con la conservación, mantenimiento y adecuación de la infraestructura municipal. Asimismo, los antecedentes evidencian la participación de MiPymes y proveedores domiciliados en el municipio de Gachalá en procesos de características similares, constituyéndose en un insumo relevante para la definición de las condiciones de participación y la estructuración del presente proceso contractual, sin perjuicio de la aplicación de los requisitos y procedimientos previstos en la normativa vigente.

En concordancia con el análisis del mercado realizado mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente y con los antecedentes contractuales de la Entidad, se concluye que existe un mercado con capacidad para atender la ejecución de este tipo de obras civiles. Lo anterior permite evidenciar condiciones favorables para la participación de múltiples oferentes, garantizando los principios de pluralidad de oferentes, selección objetiva, transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL MERCADO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la Entidad realizó el análisis de los riesgos asociados al mercado objeto del presente proceso de contratación, con el propósito de identificar aquellos eventos previsibles que puedan incidir en la disponibilidad de los bienes, la formación de los precios, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la adecuada ejecución del contrato.

Como resultado de este análisis se identificaron riesgos de naturaleza económica, comercial, técnica y logística, los cuales fueron evaluados en cuanto a su probabilidad de ocurrencia, impacto y posibilidad de mitigación. Esta evaluación constituye un insumo fundamental para la adecuada estructuración del proceso de contratación y permite definir mecanismos orientados a prevenir o reducir la materialización de los riesgos previsibles.

En desarrollo de este análisis, la Entidad elaboró la Matriz de Identificación, Tipificación, Estimación y Asignación de Riesgos, documento en el cual se establecen los riesgos asociados al proceso, su distribución entre las partes y las medidas de administración correspondientes, de conformidad con los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

La identificación y valoración de dichos riesgos también permite determinar las garantías contractuales que resultan procedentes para el presente proceso de contratación, en atención a la naturaleza del objeto contractual, el valor del contrato, el plazo de ejecución y los riesgos asignados al contratista.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Las condiciones técnicas previstas para la Alcaldía de Gachalá para la ejecución del contrato, como valor y plazo no son suficientes para la correcta ejecución del contrato.	Modificaciones presupuestales y prórrogas al contrato suscrito	3	2	5	MEDIO
2	General	Externa	Ejecución	Social o Político	Paros, huelgas, actos terroristas, y hechos similares que tengan impacto en la ejecución del contrato.	Retrasos en la ejecución del contrato	2	2	4	BAJO
3	Especifica	Interno	Planeación	Operacional	Abstenerse de entregar los informes con la calidad y alcance requeridos, y dentro del plazo estipulado.	Presentación de entregables que no cumplen con los requerimientos institucionales	2	2	6	ALTO
4	Selección	Específico	Externo	Operacional	Incumplir con requisitos de idoneidad para la ejecución del contrato	Que la persona seleccionada no cumpla con el perfil requerido para la correcta ejecución del objeto contractual.	2	3	5	MEDIO
5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Ausencia temporal o definitiva del personal contratado durante la ejecución del contrato.	Retrasos en la ejecución de actividades y posible incumplimiento del cronograma contractual.	2	3	5	MEDIO
6	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones suscritas en el contrato por parte del contratista.	Afectación de la correcta ejecución contractual, imposición de sanciones y posibles retrasos.	3	3	6	Alto
7	Específico	Interno	Selección / Ejecución	Operacional	Incumplir con requisitos de idoneidad de los perfiles requeridos para la ejecución del contrato.	Deficiencias técnicas en la ejecución de actividades y posibles incumplimientos contractuales.	2	3	5	Medio

8	General	Externo	Ejecución	Financiero	Variación de precios del mercado de materiales, insumos o servicios requeridos para la ejecución del contrato.	Incremento de costos y afectación del equilibrio económico del contrato.	3	3	6	Alto
9	General	Interno	Ejecución	Financiero	Falta de liquidez o capacidad financiera del contratista para garantizar el abastecimiento continuo de insumos y elementos requeridos.	Suspensión o retraso de actividades por falta de materiales o recursos.	2	4	6	Alto
10	General	Interno	Legal	Jurídico	El contratista no presente o presente tardíamente las garantías requeridas en el contrato.	Demora en la legalización e inicio de ejecución contractual.	2	3	5	Medio
11	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencias en la verificación de cantidades, calidad y oportunidad de los bienes suministrados.	Inconsistencias en la ejecución contractual y posibles incumplimientos técnicos.	2	4	6	Alto
12	General	Externo	Selección	Jurídico	No suscripción del contrato por parte del adjudicatario o retiro de la oferta presentada.	Retraso en el inicio del proceso contractual y necesidad de nueva adjudicación.	2	3	5	Medio

La Entidad, una vez realizado el análisis de riesgos del presente proceso de contratación, determinó la procedencia de exigir la garantía de seriedad de la oferta, en consideración a que la eventual no suscripción del contrato por parte del proponente adjudicatario, el retiro de la oferta o el incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta durante su vigencia podrían afectar el normal desarrollo del proceso de selección, retrasar la satisfacción de la necesidad que se pretende atender y generar perjuicios para el interés público.

Si bien el presente proceso se adelantará bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, caracterizada por un procedimiento simplificado y una complejidad técnica moderada, la naturaleza del objeto contractual, el valor del contrato y la necesidad de garantizar la seriedad y compromiso de los oferentes hacen procedente exigir esta garantía.

En consecuencia, de conformidad con el análisis contenido en la matriz de riesgos del proceso, la Entidad concluye que existen riesgos que justifican la exigencia de la garantía de seriedad de la oferta, como mecanismo para proteger los intereses de la Administración, asegurar la continuidad del proceso de selección y salvaguardar los recursos públicos.

Por otro lado, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, el cual corresponde a un contrato de obra, la Entidad considera necesario exigir garantías contractuales orientadas a amparar los riesgos derivados de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015. Lo anterior se justifica en razón a que los contratos de obra implican actividades técnicas, operativas y constructivas cuya ejecución puede generar riesgos asociados al incumplimiento de las obligaciones contractuales, afectaciones a la calidad

y estabilidad de las obras ejecutadas, así como posibles contingencias derivadas del pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales del personal vinculado a la ejecución del contrato. En consecuencia, resulta indispensable que la Entidad cuente con mecanismos de cobertura suficientes que garanticen la protección de los recursos públicos y permitan salvaguardar el cumplimiento integral del objeto contractual.

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades, (ii) patrimonio autónomo, (iii) Garantía bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>Alcaldía Municipal de Gachalá identificada con NIT 800094671-7</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>Amparo</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan</td><td>Hasta la liquidación del contrato</td><td>30% del valor del contrato</td></tr>
<tr><td>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato</td><td>Plazo del contrato y tres (3) años más.</td><td>5% del valor del contrato.</td></tr>
<tr><td>Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas entregadas a satisfacción</td><td>Cinco (05) años, contados a partir de la fecha del acta de entrega y recibo final de la obra</td><td>30% del valor del contrato</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tomador</td><td>

Para las personas jurídicas: la Garantía debe tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad puede denominarse de esa manera.
No se aceptan Garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del Consorcio ni de la Unión Temporal. Cuando el contratista sea una Unión Temporal o Consorcio, se debe incluir el NIT y el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes.
Para el Contratista conformado por una estructura plural (Unión Temporal o Consorcio): la Garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se debe relacionar claramente los integrantes, su

</td></tr>
</table>

Característica	Condición
	identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

Característica	Condición
Clase	Contrato de seguro contenido en una póliza
Asegurados	Alcaldía Municipal de Gachalá identificada con NIT 800094671-7
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes de la estructura plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Valor	200 SMMLV
Vigencia	Igual al período de ejecución del contrato.
Beneficiarios	Terceros afectados y Alcaldía Municipal de Gachalá identificada con NIT 800094671-7
Amparos	Responsabilidad Civil Extracontractual de la entidad, derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista o subcontratistas autorizados. El seguro de responsabilidad civil extracontractual debe contener como mínimo los amparos descritos en el numeral 3° del artículo 2.2.1.2.3.2.9 del Decreto 1082 de 2015.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista

Característica	Condición
	• En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

7. ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO Y DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO OFICIAL

La Alcaldía Municipal de Gachalá estimó el valor del presupuesto para **"MANTENIMIENTO LOCATIVO A LAS INSTALACIONES DEL TEATRO MUNICIPAL DE GACHALÁ CUNDINAMARCA."** con base en las visitas adelantadas por el personal técnico de la Secretaría de Infraestructura, para determinar el diagnóstico y la necesidad actual, la estimación de cantidades a contratar y la aplicación de los valores que se encuentran fundamentados en los ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS, establecidos por la Gobernación de Cundinamarca en la Cartilla de precios 2026, a través del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU -, calculados para la provincia del GUAVIO y el Municipio de Gachalá, los cuales se encuentran publicados en la página web de la entidad. Así mismo, APU's elaborados por la secretaría de infraestructura y que hacen parte integral del presente proceso. (Ver anexo APU'S y Presupuesto Oficial).

Se toma como referencia el precio que la Administración ha estimado como presupuesto oficial del presente proceso, la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS ($100.000.000,00) M/CTE.**

ESPECIFICACIÓN	ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT	V. UNT	V. TOTAL
	1	PRELIMINARES				
ICCU_CONS_1.14	1,1	DEMOLICIÓN CIELO RASO FALSO, INC RETIRO	M2	176,00	$ 19.661,00	$ 3.460.336,00
ICCU_CONS_1.34	1,2	DESMONTE DE CUBIERTAS (ASBESTO CEMENTO), INC RETIRO	M2	176,00	$ 21.757,00	$ 3.829.232,00
SUB TOTAL DE PRELIMINARES						**$ 7.289.568,00**
	2	CUBIERTA				
ICCU_CONS_7.25	2,1	TEJA TERMOACÚSTICA	M2	176,00	$ 81.355,00	$ 14.318.480,00
SUB TOTAL DE CUBIERTA						**$ 14.318.480,00**
	3	CIELO RASO				
ICCU_CONS_15.10	3,1	CIELO RASO EN PVC e=7 mm (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	176,00	$ 93.273,00	$ 16.416.048,00
SUB TOTAL DE CIELO RASO						**$ 16.416.048,00**
	4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
ICCU_CONS_12.2	4,1	SALIDA LÁMPARA TOMA PVC COMPLETA. INC INTERRUPTOR	UN	20,00	$ 110.156,00	$ 2.203.120,00
APU 1	4,2	LAMPARA LED DE PARED	UN	10,00	$ 136.430,00	$ 1.364.300,00
ICCU_CONS_12.129	4,3	LUMINARIA LED - 200W - 4000K/6000K - IP65 - IK08 - 100-277V - HIGH BAY	UN	10,00	$ 407.706,00	$ 4.077.060,00
APU 4	4,4	CANALETA DE 1/2"	ML	32,04	$ 8.008,00	$ 256.615,24
SUB TOTAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS						**$ 7.901.095,24**

	5	ACABADOS				
APU 2	5,1	RESANE IMPERMEABILIZADO MORTETO 1:3 (INCLUYE RASPADO Y ADECUACIÓN DE SUPERFICIE)	M2	376,67	$ 43.573,00	$ 16.412.641,91
APU 3	5,2	ÁNGULO DE TERMINACIÓN PARA PISO	ML	25,50	$ 56.635,00	$ 1.444.192,50
ICCU_CONS_18.16	5,3	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	M2	376,67	$ 30.281,00	$ 11.405.944,27
SUB TOTAL DE ACABADOS						$ 29.262.778,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS DE OBRA						$ 75.187.969,92
ADMINISTRACIÓN					20%	$ 15.037.593,98
IMPREVISTOS					5%	$ 3.759.398,50
UTILIDAD					8%	$ 6.015.037,59
TOTAL COSTOS INDIRECTOS						$ 24.812.030,07
AJUSTE AL PESO						$ 0,01
TOTAL COSTO DEL PROYECTO (COSTOS DIRECTOS DE OBRA + COSTOS INDIRECTOS)						$ 100.000.000,00

7.1. ANÁLISIS SECTORIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS

En el marco del estudio del sector y de mercado, la Alcaldía Municipal de Gachalá define la metodología técnica, económica y sectorial que servirá como referente previo, objetivo y verificable para la identificación y análisis de posibles ofertas artificialmente bajas, de conformidad con los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente.

El presente capítulo no constituye una evaluación anticipada de ofertas, ni prejuzga sobre propuestas concretas, sino que establece los criterios, métodos y fuentes de información que, con base en el análisis del sector económico correspondiente, podrán ser aplicados por la Entidad en la etapa de evaluación de las ofertas, una vez se cuente con la información propia del proceso de selección.

Fundamento sectorial de la metodología

La metodología para la identificación de posibles ofertas artificialmente bajas se fundamenta en el análisis integral del sector económico y del mercado relevante, el cual comprende, entre otros aspectos:

- La estructura general de costos del sector.
- Los rangos normales de precios observados en el mercado.
- Los riesgos asociados a la ejecución del objeto contractual.
- La determinación técnica del valor estimado del proceso.

Estos elementos permiten a la Entidad comprender las condiciones normales de formación de precios y establecer referentes sectoriales objetivos, evitando decisiones subjetivas, arbitrarias o carentes de sustento técnico en la etapa de evaluación.

Metodologías previstas conforme a las guías de Colombia Compra Eficiente

De acuerdo con las guías para el manejo de ofertas artificialmente bajas expedidas por Colombia Compra Eficiente, y como parte del análisis sectorial, la Entidad prevé las siguientes metodologías, las cuales podrán ser aplicadas en la etapa de evaluación, atendiendo al número de ofertas recibidas, al sector económico y a las condiciones particulares del proceso:

Metodología de comparación absoluta

Esta metodología consiste en comparar el valor de la oferta económica presentada por el proponente con el valor estimado del proceso, determinado a partir del estudio del sector y del mercado.

Desde la perspectiva sectorial, se reconoce que desviaciones significativas frente a dicho valor pueden constituir indicadores de riesgo económico y de inviabilidad contractual. En consecuencia, cuando en la etapa de evaluación se identifique una oferta que se ubique significativamente por debajo del valor estimado, la Entidad podrá requerir explicaciones al proponente, conforme a los lineamientos de Colombia Compra Eficiente.

Este método resulta especialmente pertinente en sectores con baja dispersión de precios o cuando se cuente con un número reducido de ofertas.

Metodología de comparación relativa

Cuando en el proceso de selección se reciban cinco (5) o más ofertas habilitadas, la Entidad podrá aplicar, en la etapa de evaluación, la metodología de comparación relativa.

Esta metodología se basa en el análisis estadístico del conjunto de ofertas económicas, mediante el cálculo de la mediana y la desviación estándar, con el fin de establecer un valor mínimo aceptable desde la perspectiva del comportamiento normal del mercado.

Las ofertas que, en la etapa de evaluación, se ubiquen por debajo de dicho valor mínimo podrán ser identificadas como posibles ofertas artificialmente bajas, habilitando el requerimiento de aclaraciones y soportes al proponente correspondiente.

Parágrafo. Los resultados de esta metodología constituyen un insumo técnico de análisis y no se aplicarán de manera automática o mecánica, debiendo integrarse con el análisis del sector, del objeto contractual y de la estructura de costos del proponente.

Metodología de análisis histórico y promedio sectorial

Como parte del estudio del sector, la Alcaldía Municipal de Gachalá identifica la posibilidad de utilizar, en la etapa de evaluación, un análisis histórico de procesos contractuales similares, ejecutados en el mismo sector económico y con objetos comparables, como mecanismo complementario para la identificación de posibles ofertas artificialmente bajas.

Dicho análisis histórico podrá incluir, entre otros aspectos:

- Valores adjudicados, ejecutados y liquidados en procesos contractuales similares.

- Ajustes por variables macroeconómicas, tales como inflación, condiciones logísticas y particularidades territoriales.
- Determinación de un promedio histórico sectorial, que refleje el comportamiento real del mercado en condiciones normales de ejecución.

El promedio histórico sectorial identificado no tendrá carácter vinculante ni excluyente, pero constituirá un insumo objetivo adicional del estudio del sector, que podrá ser aplicado por la Entidad en la etapa de evaluación para sustentar la necesidad de requerir explicaciones cuando una oferta económica se ubique de manera significativa por debajo de los valores históricamente observados en el sector.

Requerimiento de aclaraciones, soportes y análisis de razonabilidad

Cuando, en la etapa de evaluación, una oferta sea identificada como posible oferta artificialmente baja con fundamento en cualquiera de las metodologías definidas en el presente estudio del sector y de mercado, la Alcaldía Municipal de Gachalá requerirá al proponente para que explique y soporte de manera suficiente, objetiva y verificable la razonabilidad de su oferta económica, dentro del término que se establezca para tal fin.

Las explicaciones presentadas por el proponente no podrán limitarse a manifestaciones genéricas, afirmaciones sin respaldo o simples declaraciones de conveniencia económica, sino que deberán estar plenamente acreditadas mediante documentos idóneos, que permitan a la Entidad verificar la veracidad, consistencia y viabilidad real de lo afirmado.

El proponente deberá aportar, según la naturaleza del objeto contractual, como mínimo y sin perjuicio de otros que resulten pertinentes, los siguientes soportes:

- Desagregación detallada de los costos directos e indirectos de la oferta.
- Soporte de los supuestos técnicos, operativos y financieros considerados para la determinación del precio.
- En caso de alegarse economías de escala, economías de alcance o disponibilidad de inventarios, certificación del inventario real, firmada por contador público y representante legal, acompañada de los soportes contables que permitan verificar su existencia, cantidad y valoración.
- En caso de invocar acuerdos con proveedores, cotizaciones, contratos, órdenes de compra u otros documentos que respalden las condiciones económicas alegadas.
- Evidencia de que el valor ofertado permite cumplir con las especificaciones técnicas, los plazos, la calidad exigida y las obligaciones contractuales.
- Identificación de los riesgos asociados a la ejecución del contrato y las medidas concretas previstas para su mitigación, sin trasladar dichos riesgos a la Entidad.

Parágrafo. La Entidad no tendrá en cuenta explicaciones que no se encuentren debidamente soportadas con documentos verificables, ni aquellas que resulten inconsistentes con el estudio del sector, el análisis histórico del mercado o las condiciones reales del sector económico correspondiente.

Criterios para la determinación de la condición de oferta artificialmente baja

Con base en el análisis integral de las aclaraciones y soportes presentados, y atendiendo los referentes sectoriales, históricos y metodológicos definidos en el presente estudio del sector y de mercado, la Entidad adoptará una decisión debidamente motivada, conforme a las siguientes reglas:

Oferta no artificialmente baja

Se considerará que una oferta no es artificialmente baja cuando el proponente demuestre, de manera suficiente, objetiva y documentada, que el valor ofertado es razonable, ejecutable y sostenible, y que obedece a condiciones reales del mercado o a eficiencias propias de su estructura de costos, sin comprometer la calidad, los plazos ni el cumplimiento integral del contrato.

Oferta artificialmente baja

Se considerará que una oferta es artificialmente baja cuando el proponente no atienda el requerimiento de aclaración, lo haga de forma incompleta, no allegue los soportes exigidos, o cuando del análisis integral se evidencie que el precio ofertado no resulta razonable ni viable y compromete la correcta ejecución del objeto contractual, la calidad, los plazos o el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Motivación y constancia en el expediente contractual

La Alcaldía Municipal de Gachalá dejará constancia expresa en el expediente del proceso de contratación de:

- La metodología sectorial aplicada.
- Los valores de referencia utilizados (valor estimado, comparación relativa o promedio histórico sectorial).
- El análisis de los soportes aportados por el proponente.
- Las razones técnicas, económicas y jurídicas que sustentan la decisión adoptada.

En los procesos adelantados bajo la modalidad de mínima cuantía, en los cuales no existe acto administrativo de adjudicación, la Entidad efectuará dicho análisis y dejará la correspondiente motivación antes de la aceptación de la oferta seleccionada, garantizando la trazabilidad del análisis desde el estudio del sector hasta la etapa de evaluación.

Para efectos de estandarizar y facilitar el análisis, la Entidad podrá utilizar herramientas de cálculo en hoja de cálculo que permitan determinar la mediana, la desviación estándar y el valor mínimo aceptable, conforme a las metodologías previstas por Colombia Compra Eficiente.

Estas herramientas constituirán un apoyo técnico, y en ningún caso reemplazarán el análisis integral, material y razonado de cada caso concreto, ni eximirán a la Entidad del deber de motivar sus decisiones con fundamento en el estudio del sector y de mercado.

Se firma el presente estudio del sector el 5/06/2026.

ESTEFANY PAVA ALVARADO
Secretaria de Infraestructura

Elaboró: Mayra Stefania Diaz Camacho / Apoyo de la Secretaría de Infraestructura
Revisó: Estefany Pava Alvarado / Secretaria de Infraestructura
Aprobó: Estefany Pava Alvarado / Secretaria de Infraestructura